

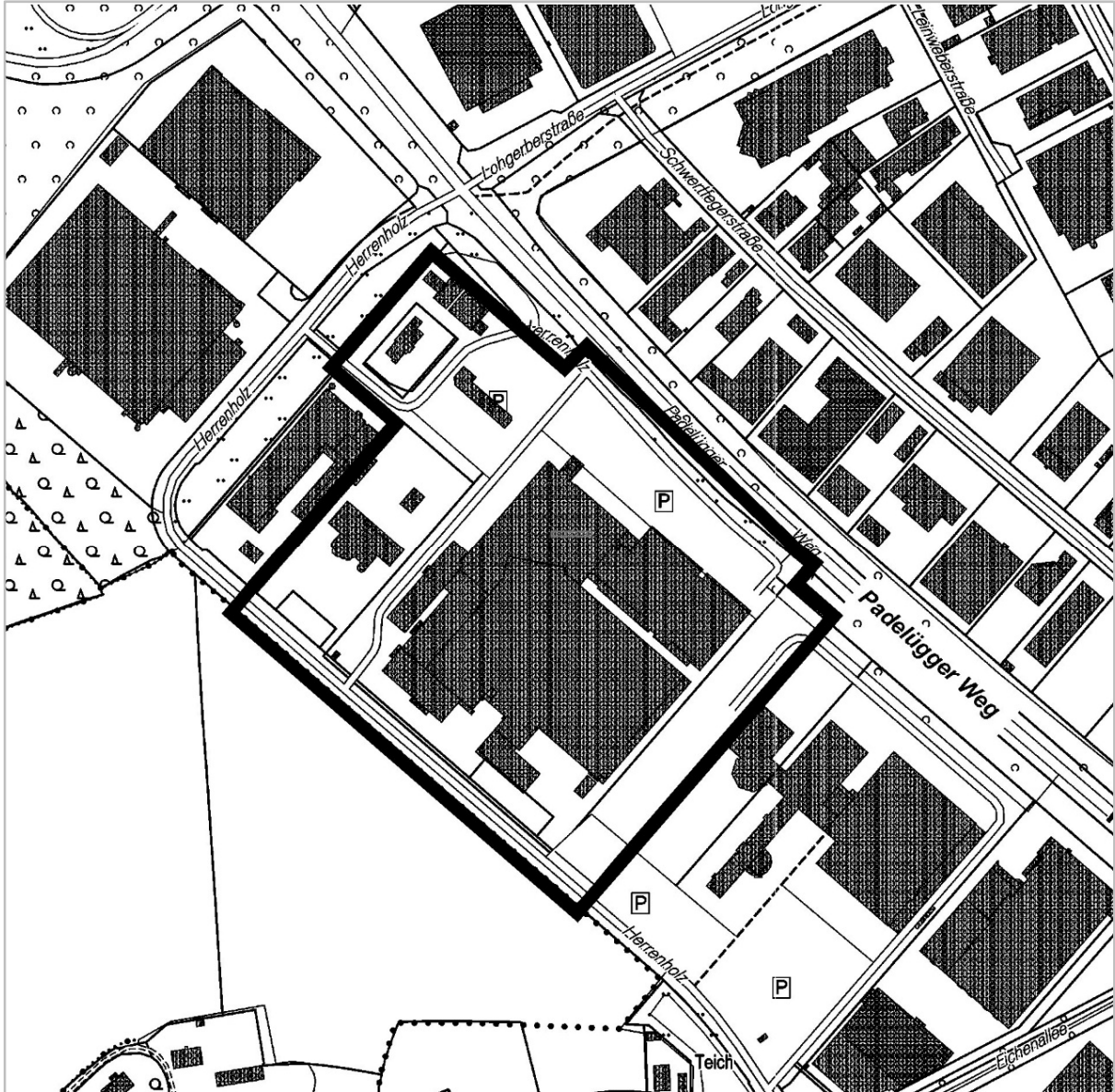
Hinweis: Der B-Plan 22.55.09 gilt in Verbindung mit dem B-Plan 22.55.08
(siehe auch Begründung des B-Plans 22.55.09 ab Seite 22)

Begründung

zum

Bebauungsplan 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum

Ausfertigung



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

Hinweis: Der B-Plan 22.55.09 gilt in Verbindung mit dem B-Plan 22.55.08
(siehe auch Begründung des B-Plans 22.55.09 ab Seite 22)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planänderung	3
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Vorgaben aus dem Baugesetzbuch.....	6
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	6
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	7
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	7
4.	Ziele und Zwecke der Planung	7
5.	Begründung der Planänderungen.....	8
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung	8
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	Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten vom April 2015 zur geplanten Erweiterung des Citti-Parks Lübeck	12
5.2.4	Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit	13
5.3	Verkehr	13
5.4	Immissionsschutz	13
6.	Finanzielle Auswirkungen.....	14
7.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	14
7.1	Verfahrensübersicht.....	14
7.2	Rechtsgrundlagen.....	20
7.3	Fachgutachten	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geplante Änderungen und sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen im B-Plan 22.55.09 (CITTI-Park) und im B-Plan 22.55.10 (Herrenholz 6).....	9
---------	---	---

1. Einleitung

Der Bebauungsplan 22.55.09 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan aufgestellt. Er soll den Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz-Einkaufszentrum ändern, der am 29.11.2013 als Satzung beschlossen und am 13.05.2014 in Kraft getreten ist.

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

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung

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

Hierfür werden folgende Planungsabsichten verfolgt:

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

Summe Tauschfläche = 1.000 qm.

In der Gesamtbilanz soll demnach die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Einkaufszentrum CITTI-Park um 1.300 qm steigen (+ 2.300 qm / - 1.000 qm). Der für die Auswirkungen auf den Innenstadteinzelhandel und damit auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt maßgebliche Anstieg der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente¹ (+ 1.600 qm Bekleidung, + 400 qm Spielwaren und + 150 qm Hausrat/Geschenkartikel) wird dabei mit insgesamt + 2.150 qm jedoch deutlich darüber liegen.

Folgende Veränderungen aller sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum sind im Einzelnen geplant (vgl. auch Diagramm auf der Seite 9).

¹ Zur weiteren Erklärung: Das Sortiment Lebensmittel ist nach der Lübecker Sortimentsliste als nahversorgungsrelevantes Sortiment klassifiziert und hat keine unmittelbare Relevanz für die oberzentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt. Als ebenfalls nicht innenstadtsensibel werden hier außerdem Elektroartikel eingestuft, da sie das Warenangebot der Lübecker Innenstadt nicht mehr maßgeblich prägen.

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

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

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

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

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

Da die 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung zunächst beim Grundstück Herrenholz 6 (Bekleidungsgeschäft CB Mode) vom Markt genommen werden müssen, um diese gemäß des Gutachtens vom 14.04.2015 ergänzt um die Stellungnahme vom 04.09.2015 zentrenverträglich dem CITTI-Park zuführen zu können, ist es erforderlich, dass der Änderungsbebauungsplan 22.55.10 gleichzeitig mit dem Änderungsbebauungsplan 22.55.09 beschlossen wird.

Parallel dazu wird ebenfalls der Bebauungsplan 22.53.09 aufgestellt. Anlass ist hier ein 2015 genehmigter Sportfachmarkt auf dem Grundstück Lohgerberstraße 1. Dieser Änderungsbebauungsplan hat zum Ziel, die genehmigte Verkaufsflächengröße für Sportartikel als maximale Obergrenze festzusetzen, da der genehmigte Umfang und die geplanten Erweiterungen im CITTI-Park als zentrenverträglich geprüft und somit mit dieser Limitierung im B-Plan 22.53.09 das Vorhaben CITTI-Park-Erweiterung planungsrechtlich umgesetzt werden kann.

Daher ist ein paralleles Verfahren aller drei Bebauungspläne bis zum Satzungsbeschluss vorgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

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

Eingerichtet wurden zudem bereitsein Blutspendezentrum und ein Gesundheitsforum.

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

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

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

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums ist über die Straße Herrenholz gesichert. Die Hauptanbindung erfolgt über den Anschluss an den Padelügger Weg und die nahegelegene Anschlussstelle der A 1 im Westen. Im Osten sind die Straße Herrenholz und der Padelügger Weg an die Ziegelstraße angebunden, der Padelügger Weg weiterhin auch an den Buntekuhweg Richtung Moisling und Genin.

ÖPNV-Anbindung

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

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

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

Landschaftsbild und Erholung

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

Natur und Artenschutz

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch

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

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

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

Zentrale Versorgungsbereiche lassen sich in folgende Kategorien einstufen:

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

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

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

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

"In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche 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).

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

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

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

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

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

5. Begründung der Planänderungen

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

5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung

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

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

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

In Abbildung 1 (siehe Seite 9) sind die geplanten Änderungen und die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park dargestellt. In der Summe ergibt dies 35.160 qm Verkaufsfläche.

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

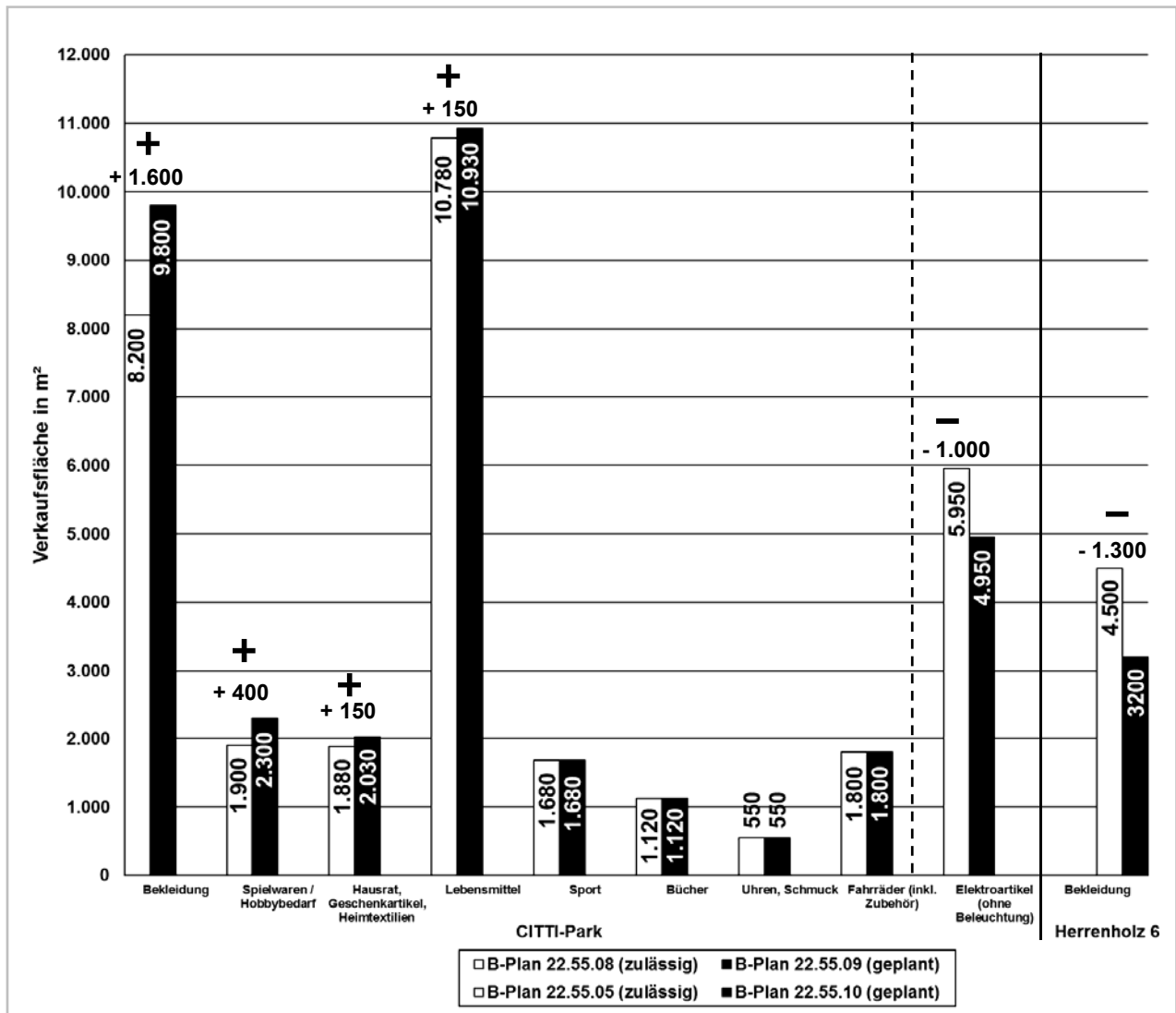


Abb. 1: Geplante Änderungen und sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen im B-Plan 22.55.09 (CITTI-Park) und im B-Plan 22.55.10 (Herrenholz 6)

5.2 Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

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

Die Grundlagen werden im Folgenden erläutert.

5.2.1 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen / raumordnerischen Auswirkungen

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

Aufgabenstellung

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

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

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

Fazit und gutachterliche Empfehlung

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

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

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

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

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

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass von der geplanten Erweiterung (bereits genehmigte Erweiterung + angestrebte Flexibilisierungen) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten sind. In den meisten Vorhabensortimenten ist zwar eine Vorbelastung durch die kürzlich erfolgte Realisierung von IKEA/LUV zu berücksichtigen gewesen. In den zentrenprägenden Sortimenten (insbesondere bei Bekleidung / Schuhen / Accessoires) liegen die Umsatzumverteilungsquoten aus der Erweiterung des Einkaufszentrums jedoch auch bei einer Worst-case-Betrachtung noch unterhalb von 5%. Die wichtigsten Magnetbetriebe – sowohl in der Lübecker Innenstadt als auch in den Stadtteilzentren und Umlandzentren – werden dabei nicht übermäßig belastet. Auch unter Berücksichtigung der durch IKEA/LUV induzierten Wirkungen auf den bestehenden Einzelhandel, kann daher ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche/raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

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

Aufgabenstellung

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

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

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

Fazit und gutachterliche Empfehlung

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

Bezüglich der mit dem B-Plan 22.55.09 angestrebten Erhöhung des zentrenrelevanten Sortiments Bekleidung/Schuhe/Accessoires und der geplanten Sortimentsverschiebungen ergeben sich keine Einschränkungen. Zwar wird der Sportfachmarkt die Attraktivität des Sonderstandorts Herrenholz insgesamt erhöhen und damit auch einen (eingeschränkten) Umsatzzuwachs im Einkaufszentrum CITTI-Park (abseits des Sportsegments) auslösen. Dieser ist jedoch nur in Teilen umverteilungsrelevant. So handelt es sich hierbei auch um Umsätze, die mit Kunden ge-

neriert werden, die aus dem besonders weiträumigen Einzugsgebiet des Sportfachmarktes kommen und in der Region Lübeck (Stadt und Nahumland) überhaupt nicht einkaufen würden, wenn es den Sportfachmarkt nicht gäbe. Der durch den Sportfachmarkt ausgelöste Umsatzzuwachs wird die Schwelle der städtebaulichen / raumordnerischen Relevanz nicht überschreiten.

5.2.4 Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

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

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

5.3 Verkehr

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

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

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

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

5.4 Immissionsschutz

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

Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet folgende Aufgabenstellungen:

- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschemissionen aus Gewerbelärm vom Plangebiet;

- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm.

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

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

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

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

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

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

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

6. Finanzielle Auswirkungen

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

7. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

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

Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

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

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

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

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

Die Stellungnahmen beurteilten die Ziele der eingeleiteten Bebauungsplanverfahren als schädlich für die bereits geschwächte Innenstadt und die bestehenden Stadtteilzentren. Die Kritik erstreckte sich bis hin zu nicht auszuschließenden Geschäftsaufgaben, sollte die Hansestadt Lübeck die Verfahren zum Abschluss führen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

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

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

Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22.55.09 und 22.55.10 keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die Planungsabsicht verfolgt wird, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.55.08 zulässige Gesamtverkaufsfläche des

Einkaufszentrums CITTI-Park um bis zu 1.300 m² für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung zu Lasten einer entsprechenden Reduzierung der bisher im Geltungsbereich der benachbarten Bebauungspläne Nr. 22.55.01 bzw. 22.55.05 geltenden zulässigen Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Textilien zu erweitern.

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

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

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

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

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

Die Entscheidungen über die Größenordnung und Gestaltung der Verkaufsflächen am Sonderstandort CITTI/Herrenholz müssen aber im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene des Oberzentrums Hansestadt Lübeck getroffen werden. Bauplanungsrechtlich ist eine kommunalpolitische Abwägungsentscheidung der Stadt erforderlich, die sich auf der Basis des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes und der Ergebnisse des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens, incl. dessen Ergänzung, sachgerecht mit möglichen städtebaulichen Auswirkungen und Risiken auseinandersetzen muss. Hierbei ist die weitere Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, zu betrachten.

Im Ergebnis werden der geplanten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22.55.09 ("Herrenholz Einkaufszentrum") und Nr. 22.55.10 ("Gewerbegebiet Herrenholz Süd") der Hansestadt Lübeck

und den damit verfolgten Planungsabsichten - verbunden mit den vorgenannten Hinweisen und Empfehlungen - keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten.

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

In der Stellungnahme vom 08.08.2016 bestätigt die Landesplanungsbehörde, dass:

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

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

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

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

Gegenüber den Festsetzungen im Vorentwurf wird der Bebauungsplanentwurf 22.55.09 für die Offenlage wie folgt geändert:

- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.
- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.

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

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

(Erläuterung: Die geplanten Verkaufsflächen für Bekleidung, Spielwaren, Hausrat und Lebensmittel mit in Summe 1.000 qm ersetzen 1.000 qm des bisher zulässigen Sortiments Elektro = Tausch. Diese vier Sortimente und ihre Verkaufsflächengrößen entsprechen den vier Sortimenten und den bisher geplanten Anteilen, die für den Tausch von 2.800 qm Verkaufsfläche für Elektro und Fahrräder vorgesehen waren.)

- Die übrigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans 22.55.08 bleiben unverändert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans hat zusammen der Begründung vom 25.01.2017 bis einschließlich 24.02.2017 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, gingen insgesamt 3 Stellungnahmen bei der Bauverwaltung ein. Zwei der Stellungnahmen stammen von einer benachbarten Grundstückseigentümersin, die sich vorrangig mit den verkehrlichen Auswirkungen bzw. den daraus resultierenden zusätzlichen Lärmbelastigungen auseinandersetzen und die zugrundeliegenden Gutachten in Frage stellen. Weiterhin wurden das Planerfordernis und das gewählte Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB in Frage gestellt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 26.01.2017 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 27.02.2017 aufgefordert worden.

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

- Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung
- IHK zu Lübeck
- Handelsverband Nord e.V.
- Stadt Bad Schwartau
- Stadt Bad Oldesloe
- Stadt Oldenburg in Holstein
- Stadt Eutin

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgebracht:

Die Abteilung Landesplanung sieht ihre Bedenken gegenüber dem Bebauungsplanentwurf zur frühzeitigen Beteiligung durch die vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierungen weitgehend berücksichtigt und bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen, wenn Nachweise zum Verzicht auf die Nutzung von Verkaufsfläche für Bekleidung am Standort Herrenholz 6 sowie für die Abstimmung der Planinhalte im Regionalen Einzelhandelsforum erbracht werden. Diese Nachweise wurden der Landesplanung zwischenzeitlich vorgelegt.

Die o.g. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beurteilen die geplante Stärkung des Einkaufszentrums als schädlich für die hiervon betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und verweisen auf die Aufrechterhaltung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme (s.o.).

Von anderen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, werden überwiegend Anregungen vorgetragen, die nicht den Regelungsgehalt dieses Änderungsbebauungsplanes betreffen.

Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinde

Nach der Offenlage erfolgten keine Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf, der für die Offenlage bestimmte Umfang der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wird beibehalten. In der Begründung wurden redaktionelle Ergänzungen in den Darstellungen zur Erschließung vorgenommen.

Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 18.05.2017 als Satzung beschlossen.

7.2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

7.3 Fachgutachten

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

L.S

Lübeck, 04. Juli 2017

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag

Im Auftrag

gez. Glogau

gez. Schröder

Joanna Glogau
Senatorin

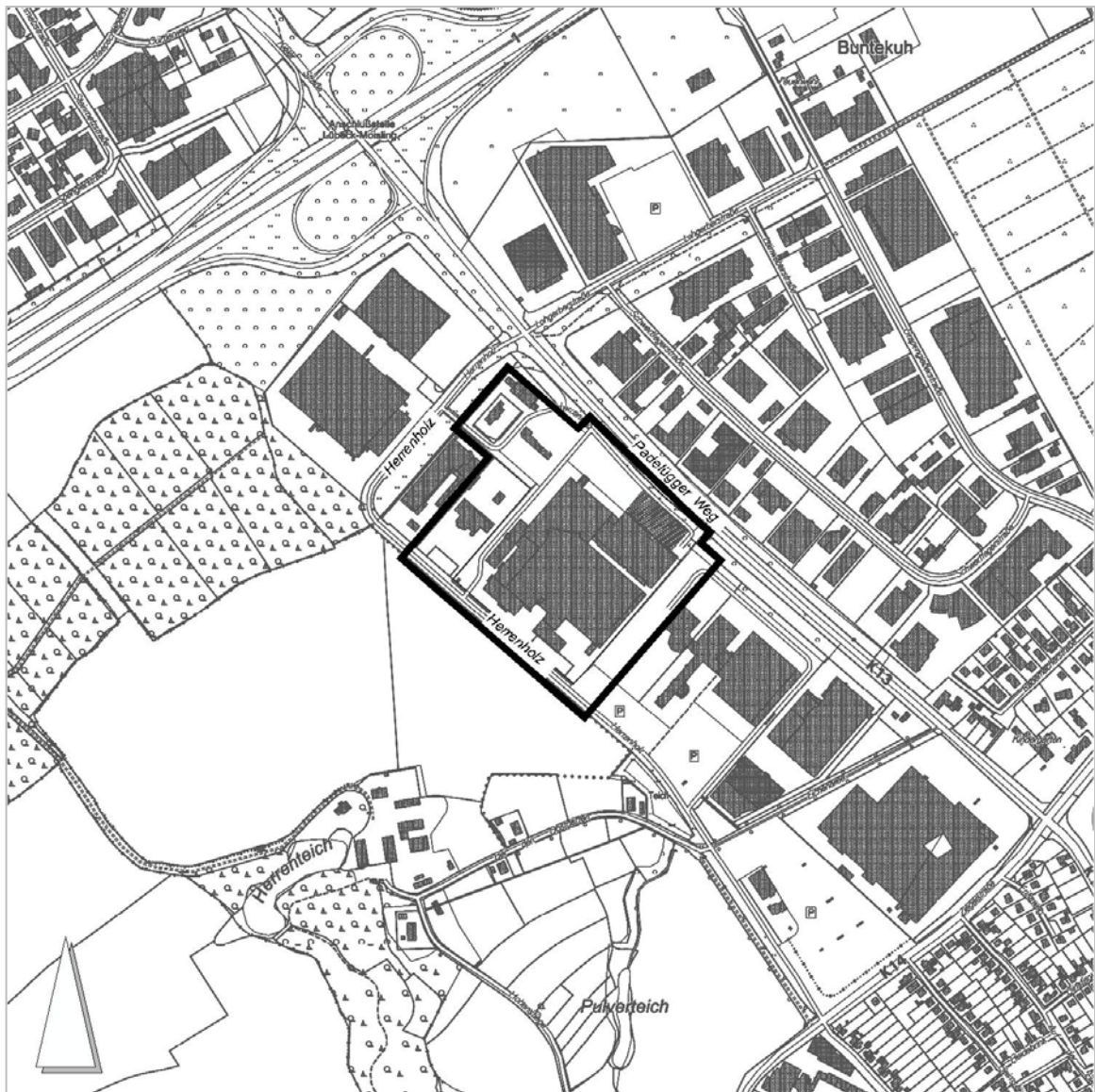
Karsten Schröder
Bereichsleiter

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum -

Ausfertigung



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung sowie bisheriger Planungsprozess	5
2.	Städtebauliche Ausgangssituation	6
2.1	Gebäude- und Nutzungsbestand	6
2.2	Bisherige Entwicklung	6
2.3	Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck	8
2.4	Bestehendes Planungsrecht	9
3.	Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	10
3.1	Vorgaben aus dem Baugesetzbuch	10
3.2	Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan	11
3.3	Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung aus städtischen Konzepten	12
3.3.1	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)	12
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	14
3.5	Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“	14
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008	14
4.	Planungskonzept	14
4.1	Ziel und Zweck der Planung	14
4.1.1	Einzelhandelsgutachten 2011	16
4.1.2	Verteilung der Reduzierungsempfehlungen auf die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen	17
4.1.3	Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen der Landesplanung	20
5.	Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen	21
5.1	Städtebauliche Zielwerte	21
5.2	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	22
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	24
5.3	Gestaltung	27
5.3.1	Material	27
5.3.2	Werbeanlagen	27
5.4	Verkehrliche Erschließung, Erschütterungen	28
5.4.1	Verkehrerschließung	28
5.4.2	Verkehrsuntersuchung	29
5.4.3	Erschließung des Nachbargrundstückes HKT (Flurstück 37/82)	29
5.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	30

5.4.5	Ruhender Verkehr	30
5.5	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	30
5.6	Energetische Optimierung	30
5.7	Grünflächen	31
5.8	Maßnahmen zur Begrünung des Baugrundstücks (Pflanz- und Erhaltungsbindung)	31
5.9	Maßnahmen zum Schutz der Natur	31
5.10	Archäologie	32
6.	Umweltbericht	33
6.1	Einleitung	33
6.1.1	Kurzübersicht	33
6.1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	33
6.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	34
6.2.1	Fachgesetze	34
6.2.2	Fachpläne	35
6.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	35
6.3.1	Schutzgut Mensch	35
6.3.2	Schutzgut Pflanzen	36
6.3.3	Schutzgut Tiere	37
6.3.4	Schutzgut Klima, Luft	38
6.3.5	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	38
6.3.6	Schutzgut Boden und Wasser	38
6.3.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	39
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	39
6.3.9	Schutzgebietsausweisungen	39
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	40
6.4.1	Schutzgut Mensch	40
6.4.2	Schutzgut Pflanzen	41
6.4.3	Schutzgut Tiere	42
6.4.4	Schutzgut Klima, Luft	42
6.4.5	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	42
6.4.6	Schutzgut Boden und Wasser	42
6.4.7	Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	43
6.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	43
6.4.9	Schutzgebietsausweisungen	44
6.4.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44

6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	44
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen	44
6.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	44
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
6.7	Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	45
6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	45
7.	Auswirkungen der Planung	46
7.1	Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche	46
8.	Kosten und Finanzierung	48
9.	Verfahren, Rechtsgutachten und Fachgutachten	49
9.1	Verfahrensübersicht	49
9.2	Rechtsgrundlagen	52
9.3	Fachgutachten	52
Anhang 1: Vorhabenplan Erweiterung CITTI-Park Einkaufszentrum (unverbindlich)		53

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Buntekuh südwestlich des Padelügger Weges und nordöstlich der Straße Herrenholz. Im Südosten angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Betrieb der Lübecker Nachrichten und im Nordwesten angrenzend befindet sich ein Betrieb, der Bauelemente herstellt.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 102.000 qm.

Es werden folgende Flurstücke erfasst:

Gemarkung St. Lorenz, Flur 18: 111 tlw., 37/116, 37/117, 37/115, 37/85 tlw., 50 tlw., 37/80, 37/29, 37/50 tlw., 37/103 tlw., 37/78, 37/77, 105 und 37/46.

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

Bislang gelten für das Grundstück des CITTI-Parks vier räumlich nebeneinander liegende Bebauungspläne sowie zwei Urpläne von 1974 und 1982, die für die Festsetzungen, die in den nachfolgenden Bebauungsplänen nicht geregelt worden sind, gültig blieben.

Ausgenommen vom Geltungsbereich sind jedoch die zum Grundstück und zum Nutzungsbereich gehörenden Flächen in der nordwestlichen Ecke parallel zu den Straßen Herrenholz und Padelügger Weg, da diese Flächennutzungen bereits durch den 2010 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan 22.56.02 Herrenholz Nord geregelt werden.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung sowie bisheriger Planungsprozess

Das Einkaufszentrum CITTI-Park entstand in seiner heutigen Größe mit einem Verkaufsflächenumfang von gut 25.000 qm für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf Grundlage des Bebauungsplans 22.55.06-Herrenholz Süd von 2004.

2009 ist das Unternehmen an die Hansestadt Lübeck herangetreten mit dem Wunsch, das Einkaufszentrum um weitere 10.000 qm Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu erweitern.

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.03.2010 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum beschlossen.

Für die Beurteilung des Vorhabens sind die Prüfung und der Nachweis der Zentrenverträglichkeit erforderlich.

Hierfür beauftragte die KWL GmbH das „Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- und eines Erweiterungsvorhabens“ von Dr. Lademann & Partner, welches im Mai 2010 vorlag und für das Vorhaben CITTI eine Verkaufsflächenerweiterung um 8.600 qm als verträglich beurteilte.

Im Sommer 2010 erfolgten auf dieser Grundlage die frühzeitigen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden.

Die landesplanerischen Stellungnahmen von Februar/März 2011 bestätigten das Erweiterungsvorhaben als konform mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Sommer 2011 wurde das Vorhaben um das Ziel des Unternehmens CITTI-Park ergänzt, das Grundstück durch Zukauf angrenzender Grundstücke und Grundstücksteile um ca. 25.000 qm zu vergrößern, um die verschiedenen Nutzungsanforderungen wie Parken, Trennung Großverbraucher und Endverbraucher sowie Warenannahme besser unterzubringen.

Der Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung umfasst somit die Vergrößerung des Grundstücks und damit auch des Geltungsbereichs sowie die Erweiterung der Verkaufsflächen und des Einkaufszentrums. Aufgrund der geplanten Gebäudevergrößerung ist ein entsprechendes Bau- fenster für das Einkaufszentrum und das Parkhaus festgesetzt.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Gebäude- und Nutzungsbestand

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

Ankergeschäfte des Einkaufszentrums CITTI-Park sind ein großes SB-Warenhaus (CITTI-MARKT) mit Frische- und Spezialitätenmarkt und Fischrestaurant (GOSCH Sylt), ein Elektrofachmarkt (Media Markt), ein Sportfachmarkt (Inter Sport) und ein Spielzeug-Fachmarkt (Toys“R“Us).

Mehrere Bekleidungsgeschäfte, ein Fahrradmarkt (B.O.C.), Taschen und Lederwaren (Leder Freytag), Schuhgeschäfte, eine Buchhandlung, ein Blumengeschäft u. a. Betriebe (z. B. ALDI) runden das Angebot ab.

Weitere Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums sind acht gastronomische Betriebe und sechs Dienstleistungsbetriebe (u. a. Kinderbetreuung, Reisebüro, Friseur, Reinigung).

Baulich mit dem Einkaufszentrum verbunden ist ein Parkhaus.

Im Außenbereich befinden sich ein Schnellrestaurant (Burger King), eine Tankstelle, eine öffentliche Bushaltestelle, ebenerdige Stellplätze und eine Waschstraße. Die Waschstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 22.56.02-Herrenholz Nord.

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

Im Außenbereich und im Parkhaus stehen den Besuchern derzeit insgesamt ca. 1.790 kostenfreie Stellplätze zur Verfügung.

Das Einkaufszentrum verfügt über eine hohe Kundenfrequenz, es hat weder Leerstände noch Läden mit so genannten „Euro-Shops“ oder Restpostenverkäufen. Es zeichnet sich insgesamt durch ein qualitativ mittleres bis gehobenes Angebot und teilweise qualitativ hohes Angebot aus. Das abwechslungsreiche gastronomische Angebot und ergänzende Dienstleistungen wie Friseur und Kinderbetreuung erhöhen die Attraktivität und Aufenthaltsdauer. Das Einkaufszentrum ist als wirtschaftlich stabil zu bewerten.

2.2 Bisherige Entwicklung

Bereits der Flächennutzungsplan von 1965 stellte aufgrund der Lage am Autobahnzubringer Moising für den Bereich nördlich und südlich des Padelügger Weges gewerbliche Baufläche dar.

1974 wurde, aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt, der **Bebauungsplan 22.55.01 - Herrenholz Süd** beschlossen, um die Erschließung und gewerbliche Nutzung und Bebauung bisher unbe-

bauter Flächen zu ermöglichen. 1981 folgte der nordwestlich anschließende und bis zur A 1 reichende Bebauungsplan **22.56.00 – Herrenholz Nord** ebenfalls mit der Nutzungsfestsetzung Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 22.55.01-Herrenholz Süd zwischen den Straßen Herrenholz und Padelügger Weg reicht bis zur Eichenallee. Ziel war es, ca. 6 bis 7 größere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Grundlage des Bebauungsplans war die Baunutzungsverordnung von 1968. Infolge dieser Baunutzungsverordnung konnten sich in den Folgejahren neben reinen Gewerbebetrieben auch großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Diese waren bis 1994: CB-Modemarkt und CITTI-Verbrauchermarkt mit einem Elektro- und einem Spielwarenmarkt.

Der benachbarte Plaza-Verbrauchermarkt siedelte sich bereits in den 60er Jahren an und wurde 1971 im Bebauungsplan 103-Große Heidkoppel im Bestand festgesetzt und 1977 im **Bebauungsplan 22.54.00 - Große Heidkoppel** erweitert.

Aufgrund zunehmender Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche und der befürchteten Verdrängung von Handelseinrichtungen in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren beauftragte 1994 die Hansestadt Lübeck das Prisma-Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH, ein Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erarbeiten. Auf Grundlage des Gutachtens hat die Bürgerschaft 1996 u. a. beschlossen, dass an städtebaulich nicht integrierten Standortbereichen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln sind.

Als Konsequenz erfolgten mehrere Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderungen, u. a. auch die Änderung der Bebauungspläne 22.55.01- in 22.55.02-Herrenholz Süd und 22.54.00- in 22.54.01-Große Heidkoppel.

- Der 1998 beschlossene **Bebauungsplan 22.55.02 - Herrenholz Süd** schrieb entsprechend dem Bürgerschaftsbeschluss die bis dahin angesiedelten zentrenrelevanten Nutzungen und ihre Verkaufsflächen als Obergrenze¹ fest und bot in der Hauptsache Nutzungsrechte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe. Die festgesetzte Obergrenze für zentrenrelevante VK betrug 17.000 qm (CITTI: 14.300 qm, CB Mode: 2.700 qm).
- 2002 beschloss die Bürgerschaft für den Kernbereich des CITTI-Grundstücks und die nordwestlich anschließenden Gewerbeflächen bis zur Straße Herrenholz den **Bebauungsplan 22.55.03 - Herrenholz Süd**. Für den Kernbereich des CITTI-Grundstücks wurde Sondergebiet 1 festgesetzt und die Verkaufsfläche für Spielwaren und Elektro um 2.000 qm auf 7.800 qm erhöht. Für die nordwestlich angrenzenden Gewerbeflächen wurde Sondergebiet 2 festgesetzt und die Nutzungsrechte in nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe eingeschränkt.
- Im selben Jahr 2002 beschloss die Bürgerschaft für den Kernbereich des CITTI-Grundstücks den **Bebauungsplan 22.55.04 - Herrenholz-Süd**. Als neues zusätzliches Sortiment wurde Sport mit einer Verkaufsfläche von 3.000 qm festgesetzt und die Verkaufsfläche für Lebensmittel um 700 qm erhöht.
- 2003 beschloss die Bürgerschaft für den Geltungsbereich des Grundstücks CB-Mode den **Bebauungsplan 22.55.05 - Herrenholz Süd**. Die Verkaufsfläche für Bekleidung wurde um 1.800 qm auf 4.500 qm erhöht.
- 2004 beschloss die Bürgerschaft den **Bebauungsplan 22.55.06 - Herrenholz Süd** für den Kernbereich des CITTI-Grundstücks. Als neues zusätzliches Sortiment wurde Bekleidung mit

¹ 1998: **CB-Mode**: 2.700 qm VK Bekleidung, **CITTI**: 8.500 qm VK Verbrauchermarkt, 5.800 qm VK Spielwaren und Elektro

- einer Verkaufsfläche von 3.500 qm festgesetzt und die Verkaufsfläche für Verbrauchermarkt/Lebensmittel um ca. 2.000 qm auf 11.000 qm erhöht.
- Die seitdem rechtskräftige Obergrenze für zentrenrelevante VK beträgt 30.200 qm (CITTI-Einkaufszentrum: 25.700 qm, CB Mode: 4.500 qm).
 - 2006 beschloss die Bürgerschaft den angrenzenden **Bebauungsplan 22.54.02 - Große Heidkoppel** für den Geltungsbereich des Grundstücks Plaza. Für ein Bekleidungsgeschäft (Adler-Modemarkt) wurde zusätzlich Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von 2.200 qm festgesetzt.
 - 2007 beschloss die Bürgerschaft den **Bebauungsplan 22.55.07 - Herrenholz Süd**. Für die Erweiterung des CITTI-Parkhauses wurde die Baugrenze zum Padelügger Weg ausgedehnt.
 - 2010 beschloss die Bürgerschaft den **Bebauungsplan 22.56.02 - Herrenholz Nord**. Ziel war u. a., die Waschstraße von CITTI in den neuen Geltungsbereich hinein zu verlagern, um am bisherigen Standort der Waschstraße die Stellplatzsituation für CITTI zu verbessern.
 - 2010 beschloss der Bauausschuss, den **Bebauungsplan 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum** aufzustellen. Ziel ist die Vergrößerung des Einkaufszentrums CITTI-Park gemäß Antrag des Vorhabenträgers um ca. 10.000 qm VK für ausschließlich zentrenrelevante Sortimente.

2.3 Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck

Der gültige Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der am 08.10.1990 in Kraft trat, wurde im Bereich des aufzustellenden Bauungsplans 22.55.08-Herrenholz Süd mehrmals geändert:

In seiner **39. Änderung von 1998** wurde in Folge der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes² 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 Standorte zu lenken. Im Änderungsbereich enthalten ist das Gebäude des heutigen Einkaufszentrums.

In seiner **54. Änderung von 2002** wurde der noch ausstehende Bereich „Herrenholz“ dem Ziel des 1996 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes angepasst. Im Änderungsbereich „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ enthalten ist u. a. der nordwestliche Abschnitt mit Stellplätzen, Waschstraße, Tankstelle und Gastronomiebetrieb.

In seiner **91. Änderung von 2010** durch Berichtigung nach § 13a (2) 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan den Bauungsplänen 22.56.01- und 22.56.02-Herrenholz Nord sowie nachträglich dem Bauungsplan 22.55.07-Herrenholz-Süd von 2007 angepasst. Der Änderungsbereich stellt „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ dar und umfasst die Flächenstreifen bis an die Straßenbegrenzungslinien Padelügger Weg und Herrenholz.

In Summe dieser vorgenannten Änderungen und der Anpassung durch Berichtigung befindet sich der gesamte Geltungsbereich des aufzustellenden Bauungsplans 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum innerhalb einer großflächigen, sich beidseits des Padelügger Weges erstreckenden Flächennutzungsplandarstellung mit dem Planzeichen „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“.

² 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

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Bislang gelten für das Grundstück des CITTI-Parks vier räumlich nebeneinander liegende einfache Bebauungspläne sowie zwei qualifizierte Bebauungspläne von 1974 und 1982, die für die Festsetzungen, die in den nachfolgenden Bebauungsplänen nicht geregelt worden sind, gültig blieben.

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

Die zulässigen Nutzflächen betragen 27.000 qm, unterteilt in

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

Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt insgesamt 25.700 qm.

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gelten daneben die Festsetzungen des **Bebauungsplanes 22.55.01 - Herrenholz Süd** von 1974: Festgesetzt sind eine offene Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m, eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,2, Flachdach und eine maximale Höhe von 14 m. Die südwestliche Baugrenze verläuft bis auf zwei öffentliche Parkplatztaschen und einen Pflanzstreifen an der Straße Herrenholz parallel zur Straße Herrenholz.

Der **Bebauungsplan 22.56.00 – Herrenholz Nord** von 1982 erstreckt sich zwischen CITTI-Gebäude und Autobahnabfahrt Lübeck-Moisling. Festgesetzt sind eine geschlossene Bebauung, eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,2, vier Geschosse bzw. eine maximale Gebäudehöhe von 14 m. Die südwestliche Baugrenze verläuft bis auf einen öffentlichen Parkplatz und einen Pflanzstreifen an der Straße Herrenholz parallel zur Straße Herrenholz.

Bezüglich der zulässigen Nutzung gilt für die Gewerbeflächen südöstlich des CITTI-Gebäudes der **Bebauungsplan 22.55.02 - Herrenholz Süd** von 1998. Für diesen Bereich ist Sondergebiet 2 festgesetzt. Anliegen war, den seinerzeit (1998) vorhandenen Nutzungsumfang für den CB-Modemarkt im Bestand festzusetzen.

Bezüglich der zulässigen Nutzung gilt für die Gewerbeflächen nordwestlich des CITTI-Gebäudes bis zur Straße Herrenholz der **Bebauungsplan 22.55.03 - Herrenholz Süd** von 2002. Für diesen Bereich ist Sondergebiet 2 festgesetzt. Anliegen war, die noch nach der alten BauNVO zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe in Nutzungsrechte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe einzuschränken.

Der **Bebauungsplan 22.55.07 – Herrenholz Süd** von 2007 mit einem schmalen, lang gezogenen Geltungsbereich parallel zum Padelügger Weg bis zur Einmündung Herrenholz ersetzt für seinen Geltungsbereich die Teilbereiche der Bebauungspläne 22.55.01-Herrenholz Süd und 22.56.00-Herrenholz Nord und trifft planungsrechtliche Festsetzungen für die Erweiterung des Parkhauses und für ebenerdige Stellplätze. Festgesetzt ist weiterhin eine private Grünfläche parallel zum Padelügger Weg, um den Knick zu schützen bzw. zu entwickeln.

Diese vorgenannten bisher gültigen Festsetzungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum aufgehoben werden. Es gelten die neuen geplanten Festsetzungen, die zum Teil aus den bestehenden Bebauungsplänen abgeleitet werden und ergänzend das neue Ziel der Grundstücks- und Gebäudevergrößerung sowie der Verkaufsflächenerweiterung beinhalten.

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

Für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen auf Sonderstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche besteht große wirtschaftliche Nachfrage. Solche Vorhaben - insbesondere in Form von Einkaufszentren - vereinen u. a. die folgenden Eigenschaften:

- sie sind über Autobahnanschlüsse schnell zu erreichen,
- sie können kostenfreies Parken bei langem Aufenthalt bieten,
- die Kunden können die Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe auf kurzen Wegen und trocken erreichen,
- durch Management eines Einkaufszentrums aus einer Hand kann mit einem Mix der Angebote und der Mieten aus Betreibersicht optimal gesteuert werden,
- der öffentlich zugängliche Raum wird privatrechtlich kontrolliert,
- der Grundstückspreis ist i. d. R. günstiger als in der Innenstadt.

Die Gesetzgeber in Bund und Land haben in Gesetzen, Erlassen und Planungen Vorgaben für die Bauleitplanung formuliert aus der Erfahrung heraus, dass Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten schädliche Auswirkungen bis hin zu Geschäftsaufgaben in den Innenstädten nach sich ziehen können.

Je nach Umfang können diese die Funktionsfähigkeit der gewachsenen Innenstädte als Handels- und Dienstleistungszentren gefährden und damit letztlich auch deren Funktion als kultureller und gesellschaftlicher Mittelpunkt. Dieser Entwicklung bis hin zu einer Verödung der Innenstädte soll seitens der kommunalen Planungshoheit entgegenwirkt werden.

Auf diesen Gesetzen und Grundlagen aufbauend hat die Hansestadt Lübeck Leitsätze für die Einzelhandelsentwicklung in städtischen Konzepten formuliert und beschlossen.

Zur Klärung, ob und mit welcher Maßgabe die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden, sind bei der Planung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen Einzelhandelsgutachten zu erstellen sowie die landesplanerische Stellungnahme zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung einzuholen.

3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch

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

- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

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

Es geht nicht um den Schutz vorhandener Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen, d.h. Konkurrenzschutz ist nicht das Ziel der diesen Grundsätzen folgenden Planungen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion weit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Versorgungsbereiche lassen sich in folgende Kategorien einstufen:

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

3.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) ist für die Träger der öffentlichen Verwaltung verbindlich; die Ziele der Raumordnung sind bei der Bauleitplanung zu beachten und unterliegen nicht der Abwägung.

Die Ziele der Raumordnung zum Einzelhandel sind in Kapitel 6 des Landesentwicklungsplanes benannt. Wesentliches Ziel ist dabei, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Innenstädte bzw. die Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt zu stärken.

Für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen gibt der LEP daher die folgenden Vorgaben:

- Zentralitätsgebot,
- Beeinträchtigungsverbot,
- Kongruenzgebot,
- siedlungsstrukturelles Integrationsgebot,
- städtebauliches Integrationsgebot.

Gemäß dem städtebaulichen Integrationsgebot sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Die Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist nur ausnahmsweise unter folgenden Voraussetzungen zulässig, wenn

- eine integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist,
- die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt,
- die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und
- die gewachsene Funktion der zentralen Versorgungsbereiche sich nicht wesentlich verschlechtert.

Die Einhaltung dieser Vorgaben wird im Bauleitplanverfahren geprüft und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Zu diesem Zweck ist ein Einzelhandelsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens Erweiterung CITTI-Park und des zeitgleich beantragten Einzelhandelsvorhabens in Lübeck-Dänischburg erstellt worden. Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung sowie die Berücksichtigung der genannten Prüfkriterien sind unter Punkt 7.1 der Begründung dargelegt.

3.3 Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung aus städtischen Konzepten

3.3.1 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)

Auf der Grundlage eines Fachgutachtens³ hat die Verwaltung der Hansestadt Lübeck ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) erstellt, das am 24.02.2011 von der Bürgerschaft beschlossen worden ist. Es ersetzt das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009, da die Inhalte des Beschlusstextes aus 2009 in die Leitsätze des Zentrenkonzeptes 2011 eingeflossen sind.

Wesentliche Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2011 aus:

- der „Lübecker Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (s. u.),
- einer Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte Lübecks (Lübecker Zentrensystem) in die Kategorien Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren, Sonderstandorte (differenziert nach Sonderstandorten (über-) regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten),
- einer räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Lübecks und der Sonderstandorte (über-) regionaler Bedeutung sowie
- den Lübecker Leitsätzen zur Stärkung der Zentren und zur Sicherung der Nahversorgung.

Das Zentrenkonzept 2011 ist gemäß Beschluss bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

Der Standort Herrenholz ist im Zentrenkonzept 2011 als Sonderstandort regionaler Bedeutung klassifiziert. Die beiden im Zentrenkonzept festgelegten Sonderstandorte überregionaler Bedeutung in Dänischburg und regionaler Bedeutung in Herrenholz haben eine besondere Funktion. An diesen Standorten können außerhalb der Zentren unter bestimmten Voraussetzungen auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Hautsortiment zugelassen werden.

Der Sonderstandort im Stadtteil Buntekuh ist mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 55.000 qm, auf der überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (45.000 qm) angeboten werden, der bedeutendste bestehende Einzelhandelsstandort außerhalb der Lübecker Innenstadt. Aufgrund des großen und breit gefächerten Angebotes zentrenrelevanter Sortimente sowie der Lage am Stadtrand mit Ausrichtung auf den Pkw-fahrenden Kunden übernimmt der Sonderstandort eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Region.

³ Der Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lübeck wurde bei der Erarbeitung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes durch ein Gutachten von der CIMA Beratung + Management GmbH unterstützt.

Innerhalb der räumlichen Abgrenzung dieses Sonderstandortes regionaler Bedeutung kann gemäß Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts 2011 zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in dem Umfang angesiedelt bzw. entwickelt werden, der sicherstellt, dass die Funktionsfähigkeit der Lübecker Innenstadt und der übrigen zentralen Versorgungsbereiche in Lübeck und im Umland nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies wird im Verträglichkeitsgutachtens des Büros Dr. Lademann & Partner nachvollziehbar dargelegt. Auf Grundlage dieser Untersuchung wird festgestellt, dass diese Maßgabe erfüllt wird (siehe 5.1.1).

Die Lübecker Sortimentsliste unterscheidet drei allgemeine Arten von Sortimenten:

Zentrenrelevante Sortimente

- 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, Geschenke
- 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)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten

- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Mittelbar benennt das ISEK für die von der Planung betroffene Innenstadt die folgenden einzelhandelsrelevanten Themen:

- Stärkung der Altstadt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, Erweiterung der Fußgängerzone.

Für die Zielerreichung werden Projekte wie die geförderte Maßnahme „Mitten in Lübeck“ genannt, die Neugestaltung der Rippenstraßen (z. B. Holstenstraße, Beckergrube) und die Umwidmung der Fleischhauer- und Huxstraße zu Fußgängerzonen.

3.5 Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“

Der im September 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene Managementplan für die UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ beinhaltet für das Plangebiet selbst keine Aussagen. Durch die Erweiterung eines Einkaufszentrums an einem Sonderstandort außerhalb der Innenstadt ist er jedoch hinsichtlich der Aussagen zum Schutz der Altstadt von Belang.

Der Managementplan benennt als ein wesentliches Oberziel, die Multifunktionalität und Zentrumsfunktion der UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ zu erhalten.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008

Für das bereits mit Einzelhandelsnutzungen überplante und bebaute Plangebiet trifft der Landschaftsplan keine Aussagen.

Der Bereich südöstlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“. Der Bereich, der südwestlich an das Grundstück CITTI grenzt, ist durch Ackernutzung geprägt.

Dem an das Plangebiet grenzenden Freibereich wird hinsichtlich des Ortsbildes gemäß Darstellung des Landschaftsplans eine geringe Bedeutung beigemessen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.55.08 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des CITTI-Park-Einkaufszentrums geschaffen werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist, das Einkaufszentrum CITTI-Park innerhalb der Lübecker und der regionalen Einzelhandels-

delandschaft weiter zu stärken und damit auch eine Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung des Oberzentrums Hansestadt Lübeck zu erreichen.

Geplant ist, weitere Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente zu schaffen. Diese ermöglichen sowohl die Ansiedlung von neuen Einzelhandelsgeschäften unterschiedlicher Branchen als auch die Vergrößerung der vorhandenen Geschäfte.

Der Bebauungsplanentwurf setzt sortimentsbezogene Verkaufsflächengrößen fest, die dem Umfang entsprechen, welches das Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann und Partner als städtebaulich und raumordnerisch verträglich beurteilt hat.

Vorgesehen ist eine bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums über zwei Ebenen nach Nordwesten.

Um die zusätzlichen Nutzungen und die verschiedenen Nutzungsanforderungen wie Parken, Trennung Großverbraucher und Endverbraucher sowie Warenannahme besser unterzubringen, ist geplant bzw. bereits umgesetzt, das Grundstück durch Zukauf angrenzender Grundstücke und Grundstücksteile um ca. 25.000 qm zu vergrößern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst daher zusätzlich zum bisherigen Grundstück der CITTI-Park-Handelsgesellschaft einen ca. 8.500 qm großen Streifen südöstlich angrenzend zwischen den Straßen Herrenholz und Padelügger Weg. In diesem Streifen ist u. a. vorgesehen, das Leergutlager neu einzurichten, um an dessen bisherigen Standort die Warenannahme zu erweitern. Südöstlich angrenzend an den CITTI-Markt soll eine Garage für die Großverbraucher errichtet werden. Südöstlich des vorhandenen Parkhauses soll zusätzlich eine ebenerdige Stellplatzanlage entstehen. Die noch im Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung vorgesehene Erweiterung des Parkhauses in südöstlicher Richtung entfällt.

Nordwestlich angrenzend an das CITTI-Grundstück (in seiner bisherigen Abgrenzung) ist das ca. 10.500 qm große Flurstück 37/78 in den Geltungsbereich einbezogen worden, das Grundstück wurde zwischenzeitlich durch den Betreiber des Einkaufszentrums erworben. Abweichend vom Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung soll hier anstelle der ursprünglich geplanten ebenerdigen Stellplätze ein zweites Parkhaus mit Hauptanbindung an die Straße Herrenholz entstehen. Damit entfällt die zuvor geplante Erweiterung des vorhandenen Parkhauses am Padelügger Weg (s.o.).

Weiterhin ist vorgesehen, zwei öffentliche Parkplatztaschen, die Flurstücke 37/77 und 37/46, von der Hansestadt Lübeck zu erwerben, um auch diese in Summe ca. 1.500 qm großen Flächen in das Nutzungskonzept einzubeziehen. Die Parkplätze sind von der Straße Herrenholz erschlossen und befinden sich zwischen dem Streifen, der im südöstlichen Anschluss erworben wurde und der Straße Herrenholz sowie zwischen dem zu erwerbenden Flurstück 37/78 und der Straße Herrenholz. Die Parkplatztaschen waren Planungsziel der Urpläne von 1975 und 1982 und sollten den Besuchern der Gewerbegebiete dienen. Da heutzutage die Kundenstellplätze mit auf den Grundstücken der Unternehmen errichtet und nachgewiesen werden, ist das Ziel hinfällig geworden. Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt daher Verkauf und Entwidmung dieser öffentlichen Parkplätze.

Im Einzelhandelsgutachten wurde die Erweiterung des CITTI-Park-Einkaufszentrums um 12.400 qm für im Einzelnen bestimmte zentren- und nahrelevante Sortimente untersucht. Zugrunde lag der Antrag der Unternehmensleitung über eine Gesamterweiterung des Einkaufszentrums um 10.000 qm Verkaufsfläche.

Im Einzelnen wurden die folgenden Sortimente mit jeweiligen Maximalverkaufsflächen beantragt:

Bekleidung	5.000 qm
Schuhe	1.000 qm
Sport	1.000 qm
Spielwaren	1.000 qm

Geschenkartikel	1.000 qm
Bücher/ Schulbedarf	800 qm
Drogerie	700 qm
Haushaltswaren	500 qm
Uhren/ Schmuck	500 qm
Lederwaren	300 qm
Kosmetik	300 qm
Papier/ Schreibwaren	300 qm

Die Summe der beantragten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen weicht mit gesamt 12.400 qm von den 10.000 qm VK ab, da für die Verträglichkeitsprüfung die Sortimente einen Spielraum erhalten sollen, in dem diese sich jeweils unter Berücksichtigung der maximal 10.000 qm VK gesamt bewegen können.

Diese beantragten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen wurden in das Einzelhandelsgutachten eingestellt. Es wurde für diese Sortimente bzw. für aus diesen Sortimenten gebildeten Sortimentsgruppen mit der jeweiligen Verkaufsfläche prognostiziert, im welchem Umfang es zu Kaufkraftabflüssen aus den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes führt.

4.1.1 Einzelhandelsgutachten 2011

Das Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des CITTI-Parks sowie der geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums, eines IKEA-Einrichtungshauses und weiterer Fachmärkte in Dänischburg hat Dr. Lademann & Partner im Auftrag der KWL GmbH, Lübeck erstellt. Die Fassung März 2011 ist Grundlage der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

Aufgabe des Gutachters war zu prüfen, ob durch die geplanten Vorhaben an nicht integrierten Standorten mit in Summe ca. 60.000 qm zusätzlicher VK für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente schädliche städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen Lübecks und der Gemeinden im Einzugsgebiet entstehen können.

Die geplanten Vorhaben umfassen im Einzelnen:

- 10.000 qm VK für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zur Erweiterung des Einkaufszentrum CITTI-Parks auf dann ca. 35.000 qm,
- 30.320 qm VK für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Einkaufszentrum und im IKEA Einrichtungshaus in Dänischburg⁴ und
- 22.200 qm VK für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Genin Süd⁵ zur Einbeziehung der an diesem Standort zulässigen jedoch bislang nicht realisierten Nutzungsrechte, da sich diese noch nicht auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken konnten.

Auswirkungen sind schädlich, wenn die Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Schädliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass das Vorhaben zusammen mit anderen, bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt.

Geeignete Kriterien, ob ein Vorhaben die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches stören kann, sind

⁴ Beantragte Verkaufsfläche Geschäfte, Einrichtungshaus, Baumarkt gesamt: 60.000 qm

⁵ Zulässige Verkaufsfläche Geschäfte, Einrichtungshaus, Baumarkt gesamt: 78.500 qm

- die Bewertung der bestehenden Zentren in Hinblick auf ihre Stabilität und mögliche Vorschädigung durch bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe sowie
- die Prognose von Kaufkraftabflüssen.

Für die Prognose der Kaufkraftabflüsse hat der Gutachter die beantragten sortimentsbezogenen Maximalverkaufsflächen der Vorhaben in Dänischburg und in Herrenholz und eine angenommene sortimentsbezogene Verkaufsflächengröße für das noch nicht realisierte Planungsrecht in Genin Süd eingestellt. Für jedes beantragte Sortiment bzw. jede Sortimentsgruppe mit seiner zugeordneten Verkaufsfläche wurde prognostiziert, im welchem Umfang es zu Kaufkraftabflüssen aus den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen führt.

Der kritische Schwellenwert, ab dem eine Schädigung für die bestehenden Zentren angenommen wird, wurde mit 10% Kaufkraftabzug bestimmt. Dies entspricht der herrschenden Rechtsprechung.

Die Auswirkungen der planungsrechtlich zulässigen Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Genin Süd hat in den Berechnungen durch die Annahme einer zusätzlichen Umsatzumverteilung in der Größenordnung von 1,5 % für die hier zulässigen Sortimente Berücksichtigung gefunden. Der anzusetzende Schwellenwert wurde dementsprechend für die betroffenen Sortimente vom Gutachter von 10% auf 8,5% reduziert. Dem Ansatz einer 1,5%-Pauschale liegt die gegenwärtig realistische Annahme zugrunde, dass die in Genin Süd zulässigen Einzelhandelsvorhaben mindestens 2 Jahre nach den Vorhaben IKEA und CITTI-Park realisiert und damit deutlich später am Markt wirksam werden, so dass die Umsatzumverteilungen der vorher in Dänischburg und Herrenholz realisierten Vorhaben weitestgehend vom Markt antizipiert werden können.

Für einige Sortimente und einige zentrale Versorgungsbereiche wurde prognostiziert, dass der festgelegte Schwellenwert von 8,5 % Kaufkraftabzug überschritten wird. Deswegen empfiehlt das Gutachten, die untersuchten zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen der beiden geplanten Vorhaben von gesamt 42.720 qm um 8.550 qm auf 34.170 qm sortimentsbezogen zu reduzieren.

Der empfohlene Reduzierungsumfang von 8.550 qm VK wurde wie folgt auf die jeweiligen Vorhaben verteilt:

- Für das Einkaufszentrum CITTI-Park eine Reduzierung von 12.400 qm um 3.800 qm auf 8.600 qm VK; Bestand und geplante Erweiterung ergeben gesamt 34.300 qm VK,
- für das Einkaufszentrum in Dänischburg eine Reduzierung um 4.750 qm VK auf 20.300 qm VK⁶ und
- für das IKEA-Einrichtungshaus Beibehaltung von 5.270 qm VK für zentrenrelevante Sortimente.

4.1.2 Verteilung der Reduzierungsempfehlungen auf die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen

Bezogen auf die Sortimente sind die Veränderungen für das CITTI-Park-Einkaufszentrum wie folgt vorgesehen (Tabelle 1):

⁶ Bezüglich des Vorhabens in Lübeck-Dänischburg hat die Landesplanungsbehörde darüber hinausgehend gefordert, dass die im Fachmarkt der Fa. Villeroy und Boch angebotenen zentrenrelevanten Sortimente um weitere 1000 qm reduziert werden, sodass am Standort Dänischburg insgesamt 24.570 qm VK für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt sind.

Sortimente	Verkaufsfläche Bestand CITTI-Park ⁷	Beantragte Erweiterung CITTI-Park	Vorgenommene Reduzierung	Zulässige Erweiterung gem. B-Plan	Zulässige Verkaufsfläche insgesamt
Zentrenrelevante Sortimente					
Bekleidung / Schuhe / Accessoires	3.200	6.300	- 1.300	5.000	8.200
Sportartikel	2.880	1.000	- 400	600	3.480
Spielwaren / Hobbybedarf	1.480	1.000	-600	400	1.880
Hausrat / Geschenkartikel	1.280	1.500	-1.000	500	1.780
Uhren/ Schmuck/ Metallwaren	150	500	-100	400	550
Elektro/ Computer/ Foto / Film / Optik	5.950	0	0	0	5.950
Papier / Büro / Schreibwaren, Bücher / Zeitschriften	420	1.100	- 400	700	1.120
Parfümerie	240	300	0	300	540
Übriger Freizeitbedarf	300	0	0	0	300
Nahversorgungsrelevante Sortimente					
Lebensmittel und Drogerieartikel	9.540	700	0	700	10.240
Nicht-zentrenrelevante Sortimente					
Teppiche/ Heimtextilien, Do it yourself	260	0	0	0	260
Insgesamt	25.700	12.400	-3.800	8.600	34.300

Die in der Tabelle erfolgte Gruppierung der Sortimente erfolgte auf Grundlage des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner. Die Sortimente werden für die Festsetzungen im Bebauungsplan neu so aufgeteilt, dass die Sortimente und Sortimentsgruppen den Listen des Lübecker Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes entsprechen. Für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist es nicht erforderlich, eine maximale Verkaufsfläche festzusetzen, da diese keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben.

Die 300 qm als Bestand eingestellten Verkaufsflächen „übriger Freizeitbedarf“ im Gutachten von Dr. Lademann & Partner werden wie folgt verteilt:

- auf 20 qm Musikinstrumente gemäß der Bestandserhebung von CIMA, dieses Sortiment wird im Bestand bei den Spielwaren angeboten und wird aufgrund des geringen Flächenbestandes nicht gesondert geregelt, sondern zum Sortiment Spielwaren geordnet (Spielwarenbestand neu: 1.500 qm),
- auf 100 qm Heimtextilien (z.B. Wolldecken, Kissen, Tischdecken), dieses Sortiment ist zentrenrelevant und wird aufgrund des relativ geringen Verkaufsflächenbestandes in eine Gruppe mit den Sortimenten Hausrat/ Geschenkartikel zusammengefasst,
- die verbleibenden 180 qm des Freizeitbedarfs werden in Abgleich mit der Bestandserhebung von CIMA zu den Sortimenten Kfz-Zubehör, Babybedarf, Farben/ Lacke, Zoobedarf in die Gruppe der nicht-zentrenrelevanten Sortimente geordnet.

⁷ Die Hansestadt Lübeck als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen - Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens, erarbeitet durch Dr. Lademann & Partner im Auftrag der KWL GmbH, Lübeck, März 2011, Seite 16

240 qm Verkaufsfläche Parfümerie im Bestand und 540 qm Verkaufsfläche Parfümerie nach geplanter Erweiterung werden entsprechend der Lübecker Liste als nahversorgungsrelevant eingestuft.

Danach sind unter Berücksichtigung des erhobenen Verkaufsflächenbestandes folgende Sortimente bzw. Sortimentsgruppen vorgesehen (Tabelle 2):

Sortimentsgruppen	vorhandene Verkaufsfläche [in qm]	zulässige Verkaufsfläche gemäß B-Plan [in qm]
Zentrenrelevante Sortimente	ca. 15.480	23.080
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby), Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung Schuhe Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)	3.200	8.200
Uhren und Schmuck	150	550
Hausrat Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)	1.380	1.880
Foto, Film Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger) Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte) Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.) Computer, Telekommunikation Optik	5.950	5.950
Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)	1.500	1.900
Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)	1.080	1.680
Fahrräder (inkl. Zubehör)	1.800	1.800
Bücher Schreibwaren (Fachhandel)	420	1.120
Nahversorgungsrelevante Sortimente	ca. 9.780	10.780
Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel) Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel / Friseurartikel, Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte) Schnittblumen Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel	9.780	10.780
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	ca. 440	440
Kfz-Zubehör	60	Keine Zuordnung erforderlich
Babybedarf (ohne Babybekleidung)	60	Keine Zuordnung erforderlich
Farben, Lacke	100	Keine Zuordnung erforderlich
Zoobedarf	220	Keine Zuordnung erforderlich
Sortimentsgruppen	vorhandene Verkaufsfläche [in qm]	zulässige Verkaufsfläche gemäß B-Plan [in qm]
Verkaufsfläche insgesamt	ca. 25.700	34.300
davon für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:	ca. 25.260	33.860

4.1.3 Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen der Landesplanung

Als ein wesentliches Kriterium ist zu prüfen, ob die Erweiterung des CITTI-Park-Einkaufszentrums mit dem städtebaulichen Integrationsgebot der Landesplanung vereinbar ist.

Das städtebauliche Integrationsgebot bestimmt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind.

Ausnahmsweise ist jedoch dennoch eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass

- eine integrierte Lage nicht möglich ist,
- die Einzelhandelsstruktur eine weitere Entwicklung bestimmter Sortimente zulässt,
- die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und
- die gewachsene Funktion der zentralen Versorgungsbereiche sich nicht wesentlich verschlechtert.

Aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Anbindung an die Innenstadt oder an ein Stadtteilzentrum und der Ausrichtung auf den Auto fahrenden Kunden kann das städtebauliche Integrationsgebot nicht erfüllt werden. Ein Abweichen vom städtebaulichen Integrationsgebot ist jedoch unter Berücksichtigung der im Landesentwicklungsplan genannten Voraussetzungen möglich:

- Eine städtebaulich integrierte Lage der geplanten Einzelhandelseinrichtungen ist nicht möglich. Die geplanten Nutzungen sind Bestandteil des Vorhabens zur Erweiterung des Einkaufszentrums und damit an den Standort gebunden.
- Die zentralörtliche Bedeutung der Hansestadt Lübeck wird durch das Vorhaben gestärkt.
- Die vorhandene Einzelhandelsstruktur lässt eine weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenenerweiterung zu. Dies wird durch das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner bestätigt.
- Die Ansiedlung führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche in Lübeck oder benachbarter zentraler Orte. Dies wird durch das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner nachgewiesen.

Mit Schreiben vom 30.04.2010 hat die Hansestadt Lübeck die Aufstellung der Bauleitpläne in Buntekuh/Herrenholz und Dänischburg nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz dem Innenministerium des Landes Schleswig Holsteins angezeigt (Planungsanzeige) und um Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten sind, gebeten.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Ziele der Raumordnung für das Vorhaben CITTI-Park mit Schreiben vom 18.02.2011 und 09.03.2011 bekanntgegeben.

Gegen die geplanten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Bebauungsplan 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum bestehen nach Beschluss und Vorlage des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck keine landesplanerischen Bedenken mehr, wenn die folgenden Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- Aufnahme der Leitsätze (des Zentrenkonzepts) als Zielsetzungen in die Begründungen der Bauleitpläne als maßgebliche Abwägungsgrundlage,
- Sicherstellung über entsprechende Festsetzungen, dass die dargestellten planerischen Zielsetzungen der Stadt abwägunsgerecht und zielkonform erreicht werden können.

5. Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Zielwerte

Geltungsbereich	ca. 102.139 qm
davon:	
Sondergebiet Einkaufszentrum	ca. 94.195 qm
Private Grünfläche Padelügger Weg	ca. 1.397 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 6.529 qm
Versorgungsanlage	ca. 18 qm
maximal zulässige Bruttogeschossflächen im Einkaufszentrum	186.200 qm
davon:	
Bruttogeschossflächen im Teilgebiet 1	108.000 qm
Bruttogeschossflächen im Parkhaus des Teilgebietes 2	36.800 qm
Bruttogeschossflächen im Teilgebiet 3	1.400 qm
Bruttogeschossflächen für das zusätzlich geplante Parkhaus im Teilgebiet 4	40.000 qm
Nutzflächen im Teilgebiet 1:	98.000 qm
davon:	
Verkaufsflächen	34.300 qm
Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie	2.200 qm ⁸
Flächen für Blutspendedienst und Gesundheitsforum	750 qm
Wegeflächen für Kunden (z.B. Mall, Treppenhäuser, Aufzüge), Neben- und Lagerflächen einschl. Technikraum im Einkaufszentrum ⁹	60.750 qm
Bruttogeschossflächen im Teilgebiet 3	1.400 qm
davon:	
Gastronomie	500 qm
Tankstelle	900 qm

⁸ Die Flächenangabe für Dienstleistungen und Gastronomie wurde gegenüber dem Planungsstand vom 17.04.2012 unter Berücksichtigung vorhandener, aber bisher nicht als solche bilanzierter Gastronomieflächen im SB-Warenhaus entsprechend dem Bestand um 700 qm erhöht. Die Flächenangaben für Dienstleistungs- und Gastronomieflächen beziehen sich auf die jeweiligen Hauptnutzflächen; Nebennutzflächen, wie z.B. die Flächen von Sanitär- und Müllräumen, bleiben unberücksichtigt.

⁹ derzeitige Planung CITTI

Stellplätze insgesamt	ca.	2.850
davon:		
Stellplätze im vorhandenen Parkhaus im Teilgebiet 2	ca.	1.500
ebenerdige Stellplätze	ca.	250
Stellplätze im zusätzlichen Parkhaus im Teilgebiet 4	ca.	1.100

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Bruttogeschossfläche wird auf ca. 186.000 m² begrenzt, davon nehmen die beiden Parkhäuser eine BGF von ca. 77.000 m² ein. Die verbleibende Fläche von ca. 109.000 m² verbleibt für Verkaufsf lächen (34.300 m²), Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie (2.200 m²), Blutspendedienst und Gesundheitsforum (750 m²) sowie für die Mall, Neben- und Lagerflächen, Technikräume, überdachte Garage für Großabnehmer etc. (derzeitige Planung CITTI: ca. 61.000 m²). Die Flächen außerhalb der vorgenannten Nutzflächen werden u.a. zur Lagerhaltung des CITTI-Marktes genutzt.

Die Definition der zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck entnommen. Die durch die Festsetzungen ermöglichte Verkaufsfläche entspricht dem im Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten als zentrenverträglich beurteilten Umfang.

Eine Begrenzung der Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt nicht, da diese Sortimente keine Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche haben. Die zulässigen Verkaufsflächen für zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente in den Teilgebieten 1 und 2 machen ca. 98,5 % der gesamten zulässigen Verkaufsfläche aus. Sollte sich die Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente erhöhen, so geht dieses nur zu Lasten der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimenten mit entsprechend geringeren Auswirkungen auf benachbarte Versorgungszentren.

Die Begrenzung der Nutzflächen für Gastronomie und eigenständige Dienstleistungsbetriebe auf 2.200 qm erfolgt, um diese Nutzungen, die üblicherweise in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren angeboten werden, auch an den gut zu erreichenden wohnungsnahen Standorten zu erhalten. Dienstleistungen wie Restaurants, Banken, Reisebüros, Friseure, Fitnessstudios etc. tragen ebenso wie der zentrenrelevante Einzelhandel zur Stärkung und Attraktivität der Innenstadt bzw. der Stadtteilzentren bei.

Bei der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 17.04.2012 stellte sich heraus, dass zu den bisher festgesetzten 1.500 m² Nutzflächen für Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe zusätzlich 700 m² im Bestand vorhanden sind. Die Erhöhung auf 2.200 m² wurde somit an die vorhandene Bestandssituation angepasst. Diese vorhandenen Nutzflächen wirkten somit schon einige Jahre auf den Markt ein und können deshalb keine zusätzliche Schwächung der Funktionsfähigkeit der Lübecker Innenstadt und anderer Zentren nach sich ziehen.

Dem von CITTI und dem UKSH¹⁰ vorgetragenen Wunsch, am Standort des Einkaufszentrums zusätzlich ein Ärztezentrum mit ca. zehn Fachärzten auf ca. 1.900 m² anzusiedeln, wurde nicht gefolgt. Die Hansestadt Lübeck verfolgt das Ziel, kundenbezogene Dienstleistungen in die ausgewiesenen und durch Bürgerschaftsbeschluss bestätigten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und dort zu halten. Diese Nutzungen stärken gleichermaßen wie der Einzelhandel die zentralen Versorgungsbereiche und gewährleisten die wohnortnahe Versorgung.

Die zentralen Versorgungsbereiche und vor allem die Lübecker Innenstadt sollen ergänzend zum Einzelhandel mit kundenbezogenen Dienstleistungsnutzungen ausgestattet sein.

Daneben sind Standorte im Wohngebiet und damit im fußläufigen Nahbereich der Bewohner ein richtiger Standort für kundenorientierte Dienstleistungen, wie z.B. Ärzte.

Aus diesem Grund sind die Flächen für kundenorientierte Dienstleistungen im CITTI-Park auf den derzeit bestehenden Umfang begrenzt und festgesetzt. Die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung mit Haus- und Fachärzten ist somit richtig verortet in den durch Wohnnutzung geprägten Stadtteilen und dabei insbesondere in deren zentralen Versorgungsbereichen und in der Innenstadt Lübecks, welche über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus allen Lübecker Stadtteilen verfügt und eine Vielzahl von Parkplätzen und Parkhäusern für ihre Besucher anbietet.

Im Einklang mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind in vielen Nahversorgungs- und Stadtteilzentren Lübecks Arzt-niederlassungen bzw. Ärztehäuser vorhanden, z.B.

- Ärztehaus im Stadtteilzentrum St. Jürgen / Ratzeburger Allee,
- Ärztehaus im Nahversorgungszentrum St. Jürgen / Mönkhofer Weg,
- neues Ärztehaus im Stadtteilzentrum St. Jürgen / Hochschulstadtteil,
- Ärztehaus im Stadtteilzentrum Buntekuh,
- neues Ärztehaus im Nachversorgungszentrum Moisling West,
- neues Ärztehaus im Nahversorgungszentrum St. Gertrud / Heiligen-Geist-Kamp,
- neues Ärztehaus im Stadtteilzentrum St. Gertrud / Kaufhof,
- Ärztehäuser in der Innenstadt (Mengstraße, Fegefeuer, Parade).

In den Stadtteil integriert, diesen belebend und als gelungene städtebauliche Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils wird auch das neue Ärztehaus neben den Sanakliniken an der Kronsfordter Allee beurteilt, welches wirtschaftliche Synergien mit dem dortigen Krankenhaus erzeugt.

Diesen Zielen entsprechend wurden bei der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche für das im Jahre 2011 beschlossene Einzelhandelskonzept insbesondere auch die Dienstleistungen aus dem medizinischen Bereich in den Gebietsumgriff einbezogen und damit analog dem Einzelhandel die kundenorientierten Dienstleistungen als gleichermaßen wichtig für die Zentrenbildung und –stärkung betont.

Die Niederlassung von Ärzten an neuen Standorten kann zudem viel deutlichere Folgen als die Entwicklung von neuen Verkaufsflächen im Stadtgebiet haben:

Im Unterschied zum Einzelhandel, der sich im Rahmen der Maßgaben des Baugesetzbuches frei entwickeln kann, wird die Niederlassung von Ärzten durch die Ärztezulassungsverordnung reglementiert. Eine Niederlassung ist nur möglich, wenn im Bereich ein freier Platz ist. Andernfalls muss eine Verlagerung beantragt werden. Eine genehmigte Niederlassung an einem neuen Standort führt somit zu einer Verlagerung von dem bisherigen Standort, der damit den Bewohnern für die ärztliche

¹⁰ Universitätsklinikum Schleswig-Holstein

Versorgung nicht mehr zur Verfügung steht. Weiterhin ist ggf. ein Leerstand die Folge. An keiner Stelle im Stadtgebiet und insbesondere nicht in den räumlich benachbarten Stadtteilen Buntekuh, Moising und St. Lorenz Nord entspricht ein Weggang von (Fach-)Ärzten den städtebaulichen Zielen für diese Quartiere.

Buntekuh ist ein Gebiet des Bund-Länder-Programmes Soziale Stadt und wird derzeit mit Fördermitteln von Bund, Land und Stadt stabilisiert und gestärkt. Ein Schwerpunkt ist dabei der Erhalt des Stadtteilzentrums Buntekuh, zu welchem auch Ärzte gehören. Als neues Gebiet hat die Lübecker Bürgerschaft Moising für die Förderung aus Mitteln des Bund-Länder-Programmes Soziale Stadt beschlossen. Die Nutzung des Ärztehauses im Stadtteil Moising und die geplante Erweiterung an diesem Standort entsprechen der Stadtteilstärkung und sollen nicht geschwächt werden.

Auch wenn möglicherweise mehrheitlich die Kunden und Patienten aus dem Umland angesprochen werden sollen, kann als Folge die Besuchszahl bei den vorhandenen Ärzten im ländlichen Raum sinken, was ggf. langfristig die Aufgabe von Praxen nach sich zieht. Auch dieser Entwicklung soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen und regionalen Entwicklung nicht Vorschub geleistet werden.

Im Gegensatz zur Ansiedlung eines Ärztezentrum wird das Angebot eines Blutspendezentrums mit maximal 500 m² Nutzfläche und eines Gesundheitsforums mit maximal 250 m², in dem Vorträge zu medizinischen Themen gehalten werden, noch als verträglich eingestuft, da die Relevanz für die zentralen Versorgungsbereiche nicht so hoch ist. Mit dem Blutspendezentrum wird angestrebt, die Anzahl der Blutspenden durch die hohe Kundenfrequenz im Einkaufszentrum zu erhöhen und somit eine Verbesserung von lebensrettenden Maßnahmen zu erreichen. Es handelt sich nicht im eigentlichen Sinn um eine Dienstleistung für den Kunden, sondern um eine Akquisition von Spendern. In der Abwägung wird dieses Ziel höher als eine städtebaulich richtige integrierte Lage bewertet.

Zum Einkaufszentrum gehören ein vorhandenes und ein geplantes Parkhaus. Weiter befinden sich neben dem Einkaufszentrum eine Tankstelle und ein eigenständiger gastronomischer Betrieb im Geltungsbereich. Diese Nutzungen sind entsprechend dem Bestand festgesetzt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebaubarkeit des Plangebietes mit einem Einkaufszentrum, Parkhäusern, einer Tankstelle und einem Restaurant wird durch die Festsetzung von Baufenstern durch Baugrenzen, die Festsetzung der Gebäudehöhen, der Geschossanzahl und der Grund- bzw. Geschossflächen bestimmt.

Die Festsetzung zulässiger Bebauungshöhen (Firsthöhe bzw. Oberkante Dachhaut) erfolgt in m über NHN. Bezugspunkt sämtlicher Höhenfestsetzungen ist die vorhandene Höhe des Erdgeschossfußbodens im heutigen Einkaufszentrum, d.h. 18,0 m über NHN (OK Fertigfußboden von 17,8 m ü. NHN wird auf 18,0 m ü. NHN gerundet).

Das bestehende Einkaufszentrum ist zweigeschossig und hat eine Höhe von ca. 10,0 m. Der Erweiterungsbau des Einkaufszentrums sieht eine Erhöhung um ein Geschoss und damit die Erhöhung der bisher festgesetzten Gebäudehöhe von 14,0 m auf 16,0 m vor (= 34,0 m ü. NHN). Es ist das Ziel, durch diese Festsetzung Flächenpotentiale zu schaffen, um Nutz- und Nebenflächen auch in einem dritten Vollgeschoss errichten zu können. Für das Einkaufszentrum im Teilgebiet 1 ermöglicht der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der konkreten Planungen des Vorhabenträgers auf einer Grundfläche von bis zu 52.000 qm eine Bruttogeschossfläche von bis zu 108.000 qm.

Im Teilgebiet 2, dessen Flächen überwiegend dem Parkhaus dienen, beträgt die zulässige Bruttogeschossfläche 36.800 qm bei vier Vollgeschossen und einer Grundfläche von bis zu 9.200 qm. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Fläche des oberhalb des 4. Vollgeschosses vorhandenen, nicht überdachten Parkdecks nicht in die zulässige Geschossfläche eingerechnet wird,

da es sich hier nicht um ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 LBO Schl.-H. handelt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,0 m (= 32,0 m ü.NHN) orientiert sich für das vorhandene Parkhaus am Bestand.

Für das viergeschossig geplante Parkhaus im Teilgebiet 4 ermöglicht der Bebauungsplan auf einer Grundfläche von bis zu 10.200 qm eine (Brutto-)Geschossfläche von bis zu 40.000 qm. Die zulässige maximale Gebäudehöhe übersteigt mit ca. 14,15 m (= 32,15 m ü. NHN) geringfügig die zulässige Bebauungshöhe auf dem benachbarten Grundstück 37/82 um lediglich 15 cm. Dies ist vor allem darin begründet, dass die oberste Parkebene des neuen Parkhauses mit einem begrünten Dach abgeschlossen werden soll. Ein Gründach weist mit einer geringen Flächenlast, einer geringen Drän-/Speicherschicht und einem Extensivsubstrat einen Aufbau von ca. 15 cm auf. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung mit der nordwestlich angrenzenden Nachbarbebauung, die gemäß dortigem B-Plan eine Höhe von 14,00 m aufweisen darf, wird der erforderliche Aufbau einer extensiven Dachbegrünung mit Drän-/Speicherschicht der bisher geltenden maximalen Gebäudehöhe von 14 m zugeschlagen. Zusätzlich soll die Möglichkeit bestehen, dass die Busse des ÖPNV, Lkws, Feuerwehr etc. im Erdgeschoss des Parkhauses hindurchfahren können. Dieses trägt zur Optimierung des Verkehrsflusses bei. Zusammenfassend gibt es gute Gründe (Gleichbehandlung, Gründach zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Wasserrückhaltung, Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung), eine Überschreitung der bisherigen Festsetzung um 15 cm zuzulassen. Eine Schädigung nachbarlicher Interessen, wie z.B. durch den geringfügig erhöhten Schattenwurf, tritt nicht ein.

Die zulässige Gebäudehöhe für das Parkhaus im Teilgebiet 2 wird durch technische Aufbauten bereits im Bestand um bis zu 7,0 m überschritten. Der Bebauungsplan trägt dem durch die Festsetzung einer entsprechenden Überschreitungsmöglichkeit Rechnung. Für technische Aufbauten im Teilgebiet 1 reicht ein geringeres Überschreitungsmaß von bis zu 4,5 m aus, da hier ein geringeres Herausragen technischer Aufbauten in Kauf genommen werden muss als bei der Ausgestaltung eines offenen Parkdecks.

Im Bereich des Teilgebietes 4 sind keine, die maximale Gebäudehöhe überschreitenden technischen Aufbauten und auch keine Sendemasten erforderlich. Somit wird die festgesetzte Maximalhöhe von +32,15 m NHN an keiner Stelle überschritten.

Ursprünglich waren auf Gebäuden innerhalb des Plangebietes insgesamt 5 Sendemasten zulässig. Auf Wunsch der benachbarten Firma HKT sind nunmehr auf dem geplanten Parkhaus im Teilgebiet 4 keine Sendemasten zulässig, die textliche Festsetzung Nr. 8.1 wurde entsprechend geändert. Die Firma CITTI ist mit dieser Änderung einverstanden. Weitere Betroffene sind nicht zu erkennen.

Die Festsetzung von Baufenstern mittels Baugrenzen berücksichtigt die vorhandene und geplante Bebauung sowie die Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne, die nur geringfügige Beschränkungen der Grundstücksüberbauung beinhalten. Dabei wird in der Regel ein Grenzabstand von mindestens 6,0 m eingehalten.

Hiervon abgewichen wird lediglich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Teilgebietes 4. Der für das Teilgebiet 4 bisher geltende Bebauungsplan 22.56.00, der für das nordwestlich angrenzende Gewerbegrundstück unverändert Bestand hat, schreibt durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Sinne des § 22 (3) BauNVO vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden bis zur zulässigen Gebäudehöhe von 14,0 m über die vorhandene Geländehöhe über alle (bis zu vier zulässige) Geschosse an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden muss. Entsprechend wurden die auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 37/82) vorhandenen ein- und dreigeschossigen Gebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand zum südöstlich angrenzenden Flurstück 37/78 (Teilgebiet 4) als Grenzbebauung errichtet. Unter Berücksichtigung der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Grenzbebauung und der bisher geltenden Regelungen zur Bauweise

und zur zulässigen Bebauungshöhe setzt der Bebauungsplan 22.55.08 für eine Bebauung im Teilgebiet 4 ebenfalls (bzw. unverändert) eine geschlossene Bauweise für eine bis zu ca. 14,15 m hohe Bebauung (= 32,15 m über NHN) fest.

Die geringfügige Überschreitung von 15 cm gegenüber der bisher festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 14,00 m ergibt sich unter anderem aus den Notwendigkeiten, das Dach zu begrünen und die lichte Höhe des Erdgeschosses auf annähernd 5,0 m für den Busverkehr auszulegen (siehe oben). Die Überschreitung von 15 cm benachteiligt nicht Rechte der Eigentümer des benachbarten Grundstückes mit der Flurstücksnummer 37/82, da hierdurch keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Grundstück, wie z.B. Schattenwurf, auftreten werden. Es wird davon ausgegangen, dass deshalb im Baugenehmigungsverfahren keine nachbarliche Zustimmung gegeben werden muss.

Zulässige Überschreitung einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die Flächengröße des SO-Gebietes beträgt ca. 94.200 m², die zulässigen Grundflächen in den Teilgebieten 1 und 4 betragen 72.800 m². Die GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche der Hauptbaukörper je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ beträgt im Plangebiet gerundet 0,773 und unterschreitet hiermit die im § 17 BauNVO als Obergrenze bestimmte GRZ von 0,8.

Nach Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten einschl. Stellplätze etc. wird eine Grundflächenzahl erreicht, die die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 überschreitet. Um die geplanten Gebäude, Stellplätze und private Verkehrsflächen realisieren zu können, ist aufgrund der damit verbundenen Versiegelung eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von 0,8 auf 0,95 erforderlich.

In den bebauten Bereichen des Plangebietes ist der Versiegelungsgrad schon heute sehr hoch, lediglich im Osten des Plangebietes im Bereich des ehemaligen LN-Grundstückes gibt es noch unversiegelte Flächen, die jedoch auf Grund des dort gültigen Bebauungsplanes auch großflächig versiegelt werden dürfen. Somit gibt es nur eine Überschreitung gegenüber der jetzigen Situation um maximal 5 %.

Die Begründung der zulässigen Versiegelung bis zu 95 % der Bauflächen ergibt sich aus der vorhandenen Situation (hoher Versiegelungsgrad vorhanden bzw. zulässig) und aus der planerischen Überlegung, den vorbelastetem Standort soweit wie städtebaulich vertretbar zu nutzen. Möglichkeiten zur Vermeidung von Versiegelungen wurden schon genutzt, wie z.B. die Anlage von Parkhäusern anstatt nur ebenerdige Stellplatzflächen.

Die maximal zulässige 95 %ige Versiegelung der Bauflächen ist unter Berücksichtigung der Erhaltungs- und Bepflanzungsgebote (Erhaltung von Strauchpflanzungen an der südlichen SO-Gebietsgrenze, Pflanzung von Bäumen und Fassadenbegrünung, Gründächer auf dem Parkhaus im Teilgebiet 4 und auf den Erweiterungsbauten, Erhaltung des Knicks zum Paddelügger Weg) und unter Berücksichtigung des Zieles, ein ausreichendes Stellplatzangebot zu schaffen und damit den Verkehrsfluss zu optimieren, vertretbar.

Gegenüber dem ausgelegten Entwurf des B-Planes, Stand 17.04.2012, wird im Teilgebiet 4 ein zusätzliches Parkhaus festgesetzt. Damit wird eine Reduzierung von Pflanzflächen in den bisher festgesetzten Stellplätzen vorgenommen. Zum teilweisen Ausgleich wird die bisher festgesetzte Parkhauserweiterung im Teilgebiet 2 auf den Bestand zurückgenommen. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad von 95% des SO-Gebietes wird beibehalten, die Erhöhung der Versiegelung durch das Parkhaus im Teilgebiet 4 muss im Plangebiet, d.h. innerhalb des Sondergebietes selbst ausgeglichen werden, damit der Versiegelungsanteil von 95% nicht überschritten wird.

Die Dachbegrünung dient der Verminderung der Reflexionswärme, ist Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Photovoltaikanlagen und/ oder Solarthermikanlagen können mit Gründächern kombiniert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Überschreitung der Obergrenze nicht zu erwarten.

5.3 Gestaltung

5.3.1 Material

Mit Bezug auf das bestehende Einkaufszentrum sind die Fassaden von Erweiterungsbauten mit farbgleichen roten Ziegelverblendsteinen zu verkleiden.

5.3.2 Werbeanlagen

Das Einkaufszentrum ist aufgrund seiner Lage am Autobahnzubringer und der Nähe zur Autobahn von diesen überörtlichen Straßen gut sichtbar. Werbeanlagen auf der Stellplatzanlage und am Gebäude sind in Anzahl und Größe beschränkt.

Der 17 m hohe dreiseitige Hauptwerbepylon befindet sich an der Ecke Padelügger Weg / Herrenholz außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Für jede Seite sind 54 qm Werbefläche für die ansässigen Geschäfte genehmigt. Der Pylon befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans 22.56.02 Herrenholz Nord, ist in diesem Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt. Für eine Sicherung über den Bestandsschutz hinaus bedarf es ggf. einer Änderung des benachbarten Bebauungsplans 22.56.02. Das gleiche gilt für vier große genehmigte Fahnenmasten im Zufahrtbereich und eine von insgesamt zwei Preistafeln der Tankstelle.

Ein zweiter 9 m hoher dreiseitiger Werbepylon befindet sich neben der hinteren Kundenzufahrt am südwestlichen Grundstücksrand. Im Bebauungsplan ist dementsprechend für diesen Standort ein solcher Werbepylon mit 3,30 m breiten Werbeflächen für die ansässigen Betriebe als zulässig festgesetzt.

Im Bereich der Stellplatzanlage sind bereits 30 Fahnenmasten und eine Preistafel für die Tankstelle genehmigt und werden entsprechend als zulässig festgesetzt. Fahnen und Werbepylone über den bereits genehmigten Umfang würden eine städtebaulich unerwünschte Häufung darstellen, so dass weitere im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen sind.

Ein 13 qm großes Hinweisschild auf über 2000 kostenlose Stellplätze des CITTI-Parks befindet sich im Bereich der Hauptzufahrt von der Straße Herrenholz ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Er befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des anderen benachbarten Bebauungsplans 22.56.01 Herrenholz Nord, ist in diesem Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt. Für eine Sicherung über den Bestandsschutz hinaus bedarf es ggf. einer Änderung des Bebauungsplans 22.56.01.

Im Plangebiet befinden sich sechs Werbeanlagen der deutschen Städtereklame mit je 9 qm Werbefläche. Bei diesen Werbeanlagen handelt es sich um Fremdwerbeanlagen, die in diesem Bebauungsplan zukünftig ausgeschlossen werden. Die Anlagen genießen Bestandsschutz, sind als neue Anlagen jedoch nicht mehr genehmigungsfähig. Ziel dieser Regelung ist, dass über die umfangreiche Eigenwerbung am Gebäude und auf den Verkehrsflächen hinaus nicht zusätzlich die privaten Verkehrsflächen mit Fremdwerbeflächen geprägt werden und in ihrer Häufung verunstaltend wirken.

Zur Erreichung dieses Ziels erfolgt ebenfalls eine Begrenzung der Anzahl der Eigenwerbung auf den privaten Verkehrsflächen auf zehn Schilder mit je 2,50 qm großen Flächen; diese Schilder können z.B. für die kostenlosen Parkplätze im Parkhaus werben, den Weg für die Großkunden und zur Parkplatzausfahrt weisen. Weiterhin sind entsprechend der bestehenden Genehmigung vier Werbetafeln für Produkte der ansässigen Firmen (z.B. des CITTI-Markts oder des Media-Markts) in einer Größe von 2,60 m x 3,60 m (je ca. 9 qm) zulässig. Ziel dieser begrenzenden Regelung ist, dass über die umfangreiche Werbung am Gebäude, auf Fahnen, durch Preistafeln und auf den beiden Pylonen hinaus die privaten Verkehrs- und Grünflächen nicht im Übermaß mit Werbetafeln geprägt werden und in ihrer Häufung verunstaltend wirken.

Da Werbeanlagen nicht unmittelbar in den südwestlich an den Padelügger Weg anschließenden Landschaftsraum hineinwirken sollen, schließt der Bebauungsplan für die Teilgebiete 1, 2 und 4 des Sondergebietes das Anbringen von Werbeanlagen an den südwestlichen Fassaden des Einkaufszentrums Teilgebiet 1 sowie an den südwestlichen Fassaden der beiden Parkhäuser aus. Da Werbeanlagen auch nicht direkt zu den unmittelbar angrenzenden Gewerbegrundstücken ausgerichtet sein sollen, sind sie auch an den südöstlichen Fassaden des Einkaufszentrums Teilgebiet 1 und des vorhandenen Parkhauses im Teilgebiet 2 sowie an der nordwestlichen Fassade des geplanten Parkhauses im Teilgebiet 4 unzulässig.

Vorhandene Werbeanlagen genießen Bestandsschutz, Ersatz- oder Neugenehmigungen sollen jedoch auf den betreffenden Fassadenflächen unterbunden werden. Die Fassaden, die zum Padelügger Weg und zum Kreuzungsbereich Herrenholz ausgerichtet sind, sind kundenorientiert und bieten in hinreichendem Umfang Flächen für Werbung der im Gebiet ansässigen Geschäfte und Dienstleister.

Bewegliche Werbeanlagen, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig, weil sie über das eigene Grundstück hinaus wirken und damit u. a. auch die Verkehrsteilnehmer ablenken sowie allgemein als störend empfunden werden können.

5.4 Verkehrliche Erschließung, Erschütterungen

5.4.1 Verkehrserschließung

Das Einkaufszentrum CITTI-Park und die weiteren Nutzungen im Außenbereich sind über zwei Kundenein- und -ausfahrten über die Straße Herrenholz erschlossen. Zwei weitere Ein- und Ausfahrten zur Straße Herrenholz dienen dem Lieferverkehr.

Die Straße Herrenholz wird mit zwei Knoten an die anbaufreie Kreisstraße 13, den Padelügger Weg angebunden und mit einem dritten Knoten an die ebenfalls anbaufreie Kreisstraße 14, die Ziegelstraße. Die K13 ist zudem Autobahnzubringer. Die Autobahnzu- und -abfahrt Moising der A1 ist ca. 200 m von Knoten Herrenholz entfernt.

Der Abschnitt der Straße Herrenholz, der südwestlich an das Grundstück des CITTI-Parks grenzt, ist im Geltungsbereich enthalten und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenraum ermöglicht neben der Fahrbahn Flächen für einen Parkstreifen, einen Fußweg und Bäume.

Der Abschnitt der Straße Herrenholz, der nordwestlich an das Grundstück des CITTI-Parks grenzt, ist nicht im Geltungsbereich enthalten, sondern Bestandteil des Bebauungsplans 22.56.02 Herrenholz Nord. Dieser Bebauungsplan ermöglicht neu den doppelten Linksabbieger von der Straße Herrenholz auf das Grundstück CITTI-Park.

5.4.2 Verkehrsuntersuchung

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums ist ein höheres Verkehrsaufkommen auf den Zubringerstraßen zu erwarten. In einer Verkehrsuntersuchung von Masuch + Olbrich vom 29.04.2013 wurden aufbauend auf aktuellen Verkehrsdaten die aus der Erweiterung des CITTI-Parks zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehende Erschließungssituation untersucht und unter Berücksichtigung der künftig zu erwartenden Neuverkehre bewertet. Hierbei wurden die Wechselwirkungen mit den unmittelbar benachbarten Signalanlagen am Padelügger Weg berücksichtigt und die Auswirkungen des Vorhabens bis zur Autobahn-Anschlussstelle aufgezeigt. Nach Realisierung der geplanten Flächenerweiterung wird am CITTI-Park ein tägliches Verkehrsaufkommen von rd. 8.000 Kfz und rd. 16.000 Fahrten zu/ab CITTI täglich erwartet, das sind an den unmittelbaren Anbindungen rd. 1.850 Kfz zusätzlich gegenüber dem Ist-Zustand.

Im Ergebnis stellt die Untersuchung fest, dass die in 2010 erfolgten Ausbaumaßnahmen im Herrenholz und in der Anbindung des CITTI-Parks ausreichend sind, um auch nach Erweiterung der Verkaufsflächen eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sicherzustellen. Dieses gilt sowohl für den nordwestlichen Hauptanbindungsknoten Padelügger Weg/Herrenholz/Herrenholz-CITTI als auch für die südwestliche Zufahrt in das Teilgebiet 4 (neues Parkhaus). Die zusätzlichen Verkehre können auf Grund der Freigabezeitreserven der vorhandenen Lichtzeichenanlagen abgewickelt werden.

Der innere Verkehrsfluss auf dem CITTI-Gelände wird unter Einbeziehung der künftig über das Gelände führenden drei Buslinien (Linien 11, 12, 21) optimiert. Gemäß dem Verkehrsgutachten sind dauerhafte Rückstaus auf die öffentlichen Straßen nicht zu erwarten, d.h. die Zufahrten anderer Anlieger der Straße Herrenholz sind somit auch weiterhin gesichert.

5.4.3 Erschließungssituation des Nachbargrundstückes (Flurstück 37/82)

Die Nutzer und der Eigentümer des Nachbargrundstücks (Flurstück 37/82) befürchten demgegenüber eine unzumutbare Beeinträchtigung der eigenen Betriebszufahrt aufgrund der zusätzlich anzunehmenden Verkehre auf der Straße Herrenholz.

Bezüglich einer möglichen kurzzeitigen Rückstaubildung ist festzustellen, dass jeder Anlieger einer öffentlichen Straße damit rechnen muss, dass es in Abhängigkeit von der Verkehrsfrequenz zu Wartezeiten bei der An-/Abfahrt zum bzw. vom Grundstück kommen kann. Es besteht kein Anspruch auf behinderungs-/staufreien Verkehr auf öffentlichen Straßen im Bereich der Grundstückszufahrten. Erschwernisse müssen in innerstädtischen Ballungsräumen hingenommen werden, soweit eine angemessene Nutzung des Grundstückes gesichert ist.

Mit der Realisierung des Parkhauses wird neben der Sicherung einer ausreichenden Stellplatzanzahl für die zusätzlich geplanten neuen Nutzungen das Ziel verfolgt, die Verkehrssituation auf dem Grundstück zu optimieren und die Auswirkungen auf den angrenzenden Straßenraum an Maximallasttagen noch weiter zu minimieren, als das mit den Knotenpunktausbauten der letzten Jahre bereits passiert ist.

Die Anbindungskonzepte sehen die Orientierung der Parkieranlage in/ aus Richtung der eindeutig als HAUPTerschließung einzuordnenden Zufahrt am Herrenholz (gegenüber Skonto) vor, so dass die im Bereich der südlicheren Zufahrt von der Straße Herrenholz zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen begrenzt bleiben.

Durch die Parkhauskonzeption soll, verbunden mit einer Hinweisbeschilderung, eine zügigere Verkehrsabwicklung auf dem Grundstück sichergestellt werden, so dass möglichst Behinderungen in Höhe der Zufahrt zum Nachbargrundstück verhindert werden. Die geplante Einzelplatzbelegungsanzeige wird dies ebenfalls unterstützen.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Busse der Linie 21 fahren derzeit eine Haltestelle direkt auf dem Gelände des CITTI-Parks an. Die direkte Anbindung des CITTI-Park-Geländes erfolgte auf Kosten von CITTI. Hierzu wurde ein Vertrag mit der Stadtverkehr Lübeck GmbH geschlossen. Wenn der Vertrag endet, sollte eine optimierte Haltestellenlage nach wie vor sichergestellt werden.

Zukünftig sollen auch die Linien 11 und 12 auf dem CITTI-Gelände halten, vertragliche Regelungen zwischen CITTI und dem Stadtverkehr müssen noch getroffen werden.

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des 2. RNVP der Hansestadt Lübeck.

5.4.5 Ruhender Verkehr

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und in den Parkhäusern sind ca. 2.850 Stellplätze möglich. Der Nachweis, dass hiermit eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen gemäß Stellplatzerlass errichtet wird, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die gastronomische Einrichtung außerhalb des Baukörpers des Einkaufszentrums erfüllt den Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie die Entsorgung des Regen- und Schmutzwassers werden über die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Gemäß Vorgabe der Entsorgungsbetriebe Lübeck dürfen 60 % der Grundstücksfläche an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Firmen Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom Technik, die bei Erdarbeiten gesichert werden müssen.

5.6 Energetische Optimierung

Zur Regulierung des Kleinklimas und zur Rückhaltung von Niederschlägen müssen bei Neubauten die Dachflächen als Gründach ausgebildet werden. Die Dachbegrünung dient der Verminderung der Reflexionswärme, ist Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Photovoltaikanlagen und/ oder Solarthermikanlagen können mit Gründächern kombiniert werden.

Für die Umsetzung des Klimaschutzes sollten im Plangebiet bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben folgende Hinweise beachtet werden:

- Bei der Wahl der Wärme-, Kälte- und Stromerzeugung bestehen für Einkaufszentren große Potenziale für den Klimaschutz. Ein bedarfsangepasstes Energiekonzept für den Gesamtstandort unter Berücksichtigung der Bausteine Wärme- bzw. Kältenetz und Kraft/Wärme-Kopplung wird deshalb empfohlen.
- Aufgrund der gewerblichen Nutzung entstehen im Plangebiet große Dachflächen. Diese bieten eine gute – und möglicherweise wirtschaftliche – Grundlage für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie und sollten daher entsprechend genutzt werden.

- Die im Klimaschutzkonzept der Hansestadt Lübeck formulierten Möglichkeiten zur Reduzierung der CO₂-Minderung sollten ebenfalls beachtet werden.

5.7 Grünflächen

Parallel zum Padelügger Weg wird aufgrund eines vorhandenen Knicks sowie einer Trinkwasserleitung der Stadtwerke eine private Grünfläche festgesetzt. Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden und nicht geplant. Ein Grünordnungsplan wird nicht aufgestellt.

5.8 Maßnahmen zur Begrünung des Baugrundstücks (Pflanz- und Erhaltungsbindung)

Eingrünung des Vorhabengebietes an den äußeren Rändern

Als grünordnerische Festsetzungen ist in den ursprünglichen Bebauungsplänen Nr. 22.55.00 und Nr. 22.55.01 im Übergang zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein 5 m breites Anpflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen wird auch zukünftig festgesetzt und mit einem Pflanzgebot konkretisiert unter Aussparung von vier festgesetzten Zufahrtsbereichen.

Im Geltungsbereich ist weiterhin der Knick parallel zum Padelügger Weg als zu erhalten festgesetzt.

Begrünung der Stellplatzanlagen

Durch die Erweiterung und die Neuorganisation des Kundenparkplatzes ist vorgesehen, 80 Jungbäume zu fällen. Damit die Belange des Naturschutzes ausreichend berücksichtigt werden, ist im Zuge der Überplanung eine erneute Durchgrünung erforderlich.

Die Stellplatzanlagen sind mit einem flächendeckenden Baumraster im Verhältnis ein Baum je sechs Stellplätze zu bepflanzen. Die Bäume dienen der Verbesserung des Kleinklimas, spenden den parkenden Autos Schatten, reduzieren die Aufheizung der versiegelten Flächen, bieten Vögeln und Insekten Lebensraum und werten das Ortsbild auf.

Die zweireihigen Parkplatzstände sind in ihrer Mittelachse (Versickerungsstreifen) auf der gesamten Länge zwischen den Bäumen mit einer Laubgehölzhecke zu gliedern. Eine Heckeneingrünung ist ebenfalls im Verlauf des Streifens, der an das nordwestliche Gewerbegrundstück grenzt, vorzusehen. Diese Maßnahmen dienen angesichts der hohen Versiegelungsquote der ökologischen Verbesserung im Plangebiet.

5.9 Maßnahmen zum Schutz der Natur

Knickschutz

Derzeit parken einige Besucher des Einkaufszentrums am Straßenrand des Padelügger Weges und queren zu Fuß die stark befahrene Straße und den zu erhaltenden Knick. Um dieses aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Naturschutzes zu unterbinden, wird parallel zum Knick die Aufstellung eines Zaunes festgesetzt.

Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Eingriffe schon auf der Grundlage bisher geltender Bebauungsplanfestsetzungen möglich waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck

Im Bereich der südöstlichen Erweiterung des Einkaufszentrums werden Standorte von Bäumen bebaut, die gefällt und ersetzt werden müssen. Das Erfordernis von Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung ist in einem Fachgutachten vom Büro PROKOM ermittelt worden¹¹.

Artenschutzrechtliches Ausgleichsfordernis

Damit für Brutvögel nicht der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt wird, sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Gehölzbestand an der südöstlichen Grenze des Plangebietes erforderlich. Als artenschutzrechtlicher Ausgleich ist ein Gehölzbestand in der Größe des verloren gehenden Gehölzbestandes von 3.500 m² neu zu schaffen. Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurde durch das Büro BBS Greuner-Pönicke vorgenommen¹².

Vorgesehener Ausgleich und Ersatz

Der artenschutzrechtliche Ausgleich sowie der Ersatz für die Bäume gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck und das Pflanzgebot der ursprünglichen Bebauungspläne 22.55.00 und 22.55.01 wird multifunktional außerhalb des Plangebiets auf dem Ovendorfer Hof vorgesehen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in dem Fachgutachten des Büros PROKOM dargestellt.

Altlasten

Es gibt keinen Hinweis auf Bodenaltlasten.

5.10 Archäologie

Im Geltungsbereich befinden sich bislang keine eingetragenen Bodendenkmale oder archäologischen Fundstellen.

An das Gebiet südlich angrenzend befindet sich eine seit dem 19. Jahrhundert bekannte umfangreiche archäologische Fundstelle (Ziegelstraße 232; Plaza), die auch über die Grenzen der Parzelle hinausreicht und damit im gesamten vom Bebauungsplan umschriebenen Gebiet zu erwarten ist (alter Flurname „Große Heidkoppel“ = Bestattung von „Heiden“). Erfasst wurde hier u. a. ein Gräberfeld mit über 200 Bestattungen in Urnen der vorrömischen Eisenzeit. Die Funde wurden im Vorfeld der Bauungen 1980 archäologisch erfasst, dokumentiert und ausgewertet.

Bei Bodeneingriffen in dem betroffenen Gebiet ist daher mit archäologisch relevanten vorgeschichtlichen Funden und Befunden zu rechnen. Daher sind bei allen Bodeneingriffen baubegleitend archäologische Untersuchungen vorzusehen.

¹¹ PROKOM: Bebauungsplan 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum, Erfordernis und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz, Lübeck, November 2011

¹² BBS Büro Greuner-Pönicke: Bebauungsplan 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum, Artenschutzrechtliche Prüfung, Kiel, 17.11.2011

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Da der Bebauungsplan 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 24.06.2004 erstellt wird, ist für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

6.1.1 Kurzübersicht

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmimmissionen Staubimmissionen Radarimmissionen Hochwasserschutz	- - - -
Pflanzen	Bäume Gehölzstrukturen Wiesen- und Rasenflächen	■■ ▪ -
Tiere	Vögel Fledermäuse	■■ ▪
Landschaft	Auswirkungen auf den südlichen Ortsrand	-
Boden	kein Eingriff in schützenswerte Bodenstrukturen, keine Gefährdung durch Altlasten	-
Wasser	keine Veränderungen an Gewässern keine Gefährdung durch Altlasten	-
Klima	keine Verschlechterung der Luftqualität	-
Kultur und Sachgüter	archäologische Funde möglich Erschütterungen möglich	▪
Wechselwirkungen	keine Beeinträchtigung der Wechselwirkungen	-

- sehr erheblich
- erheblich
- wenig erheblich
- nicht erheblich

6.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Einkaufszentrums CITTI-Park in Lübeck Buntekuh/ Herrenholz schaffen. Nähere Ausführungen siehe Begründung Ziffer 4.

Flächenwerte:

Bebauungsplangebiet	ca.	10,214 ha
davon Sondergebiet Einkaufszentrum	ca.	9,420 ha
davon private Grünfläche	ca.	0,139 ha

davon Verkehrsfläche	ca.	0,653 ha
davon Versorgungsanlage	ca.	0,002 ha

Für das Einkaufszentrum sind im Nordwesten eine bauliche Erweiterung und insgesamt eine Erhöhung auf zwei bis drei Ebenen geplant. Der für die bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums vorgesehene Grund ist bis auf wenige Baumscheiben bereits versiegelt von einer ebenerdigen Stellplatzanlage.

Um die bestehenden und zusätzlichen Nutzungsanforderungen funktional und räumlich besser anordnen zu können, wird das Grundstück des Einkaufszentrums um ca. 25.000 qm vergrößert. Zur Anlage von Kundenstellplätzen werden das überwiegend versiegelte Firmengelände eines Baumaschinenverleihs und eine öffentliche Parkplatztasche an der Straße Herrenholz in das Plangebiet einbezogen.

Für die Anlage eine Leergutlagers, Garagen für Großverbraucher u. a. wird das Gelände des Einkaufszentrums in südöstlicher Richtung erweitert. Für die verschiedenen Nutzungen wird ein ca. 35 m breiter Streifen des benachbarten Grundstücks eines Zeitungsverlages sowie eine weitere öffentliche Parkplatztasche an der Straße Herrenholz in Anspruch genommen.

Für die südöstliche Erweiterung wird eine unversiegelte mit Bäumen bestandene Rasenfläche in Anspruch genommen.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

6.2.1 Fachgesetze

Der Umweltbericht erfordert die Darstellung der für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze. Nach § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in die Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Für den Bebauungsplan 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum sind folgende weitere Gesetze von Bedeutung:

LNatSchG	Das Landesnaturschutzgesetz ist im Hinblick auf den bestehenden Knick am Padelügger Weg und den Alleebestand an der Straße Herrenholz von Belang.
BNatSchG	Gemäß § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten im Hinblick auf die Zugriffsverbote zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.
Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck	Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens drei Bäume) oder in Gruppen (mindestens fünf Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässiger-

weise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

DSchG S-H

Das Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein regelt die Belange der sich möglicherweise im Geltungsbereich befindenden archäologischen Funde.

6.2.2 Fachpläne

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein: Das Plangebiet und das nähere Umfeld sind von keinen Darstellungen im Landschaftsprogramm betroffen.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Im Landschaftsrahmenplan wird südwestlich der Straßen Herrenholz und somit auch angrenzend an den Geltungsbereich das Landschaftsschutzgebiet „Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“ dargestellt.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen folgende Maßnahmen dar:

- Alleen entlang der Straße „Herrenholz“, „Eichenallee“ und „Bei den Obstgärten“,
- Knicks südwestlich der Straße Herrenholz sowie im Umfeld des Gutes Padelügge,
- Darstellung von für den Biotopverbund besonders geeigneten Flächen westlich des Plangebiets und südöstlich der Bundesautobahn 1 (Entwicklungsmaßnahmen: Überführung Waldbestand in naturnahen Laubwald und Waldneubildung),
- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nordöstlich der Straße Herrenholz.

Die Alleen und Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 3 und 4 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Der Knick parallel zum Padelügger Weg hat keine Berücksichtigung erfahren, ist aber unabhängig davon gesetzlich geschützt.

Dem Plangebiet selbst und den an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird hinsichtlich des Ortsbildes eine sehr geringe bis geringe Bedeutung beigemessen. Mittlere bis sehr hohe Bedeutung wird den Knicks, Alleen, dem Gut Padelügge sowie den Waldflächen des Herrenholzes südöstlich der Bundesautobahn 1 beigemessen.

6.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

6.3.1 Schutzgut Mensch

Wohnbebauung oder besonders sensible Einrichtungen (z.B. Schulen, Krankenhäuser, Alten- und Pflegeheime) sind im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden. Wohnen ist im Plangebiet nicht zulässig.

Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind geprägt durch großflächige Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen. Durch die Haupteinfahrtsstraßen Padelügger Weg und Herrenholz und den Betrieb auf den Grundstücken wirken auf das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche Lärm, andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen.

Die parkähnlich gestaltete Grünfläche im Südosten des Plangebiets kann den im Zeitungsverlag Beschäftigten als Erholungsraum während der Arbeitspausen dienen.

Bei der bestehenden Nutzung handelt es sich zum großen Teil um Einzelhandelsflächen, ein dazugehöriges Parkhaus und Verkehrsflächen. Die Freifläche im Plangebiet ist ein schmaler Grünstreifen/ Knick. Wohnen ist im Planbereich nicht zulässig.

Empfindliche, schutzbedürftige Wohnbereiche oder Bereiche, die zur Erholung genutzt werden, sind nicht vorhanden.

Auf das Plangebiet wirken derzeit folgende Immissionen ein:

- Lärmimmissionen aus Verkehr und Gewerbe,
- Staubimmissionen von Heizungen und aus Gewerbe und Verkehr.

Bewertung:

Der Wert von Flächen in Bezug auf das Schutzgut Mensch bemisst sich vorrangig an seiner Eignung für die Erholungsnutzung sowie über die Qualität als Wohnumfeld oder als Aufenthaltsbereich.

Die Eignung des Plangebiets und des näheren Umfeldes als Erholungsraum ist durch großflächige Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen sowie durch die Dominanz des Verkehrs nicht vorhanden oder erheblich gestört. Erholungswirksame Strukturen wie die Alleen sind nur noch rudimentär vorhanden und werden durch Einwirkungen des Verkehrs (Lärm, Abgase etc.) beeinträchtigt.

Flächen mit Bedeutung für die örtliche Naherholung sind von der Planung ebenso wenig betroffen wie besonders sensible Einrichtungen (z.B. Schulen, Krankenhäuser, Alten- und Pflegeheime).

Während im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld keine Wohnnutzung stattfindet und nicht zu bewerten ist, hat der parkähnlich gestaltete Grünstreifen im Südosten des Plangebiets eine gewisse Qualität als Aufenthaltsraum für die Beschäftigten des Zeitungsverlages.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen

Das Vorhaben ist geprägt durch eine intensive gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad. Die ebenerdigen Stellplätze werden zum Teil durch schmale mit Bodendeckern, Ziersträuchern und einigen jungen Bäumen bepflanzte Grünstreifen gegliedert. Die Fassade des Parkhauses ist zum Teil begrünt.

Im Nordosten wird das Einkaufszentrum durch einen Knick parallel zum Padelügger Weg begrenzt. Die Strauchschicht des Knicks ist lückig und die Krautschicht durch eine nährstoffreiche Gras- und Hochstaudenflur geprägt. Alle 15 m bis 25 m stehen mit Stieleichen und Traubenkirschen Einzelbäume/Überhälter im Knick. Im Südosten setzt sich der degenerierte Knick als ca. 30 m breiter Gehölzstreifen fort.

Die im Südosten einbezogene Grünfläche des benachbarten Zeitungsverlages vermittelt einen parkähnlichen Charakter. An der Grenze zum Einkaufszentrum ist ein ca. 10 m bis 20 m breiter Gehölzstreifen überwiegend mit heimischen Strauch- und Baumarten gepflanzt. Die Bäume sind relativ jung. Davor liegen extensiv gepflegte Wiesenflächen. Lediglich der von der Betriebskantine einsehbare Bereich wird intensiv als Scherrasen gepflegt und ist im Gehölzsaum mit zum Teil nicht heimischen Ziergehölzen (Liguster, Hartriegel etc.) ergänzt.

Bewertung:

Die Flächen zwischen den Stellplätzen mit Bodendeckern und Ziergehölzen sind aus ökologischer Sicht als geringwertig einzustufen. Von etwas höherer Wertigkeit sind jedoch die Bäume sowie die Fassadenbegrünung. Die Bäume fallen nicht unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt.

Der an der Nordostgrenze verlaufende Knicks ist nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21, Abs.1, Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützt. Durch intensive Pflegemaßnahmen und die angrenzenden Nutzungen ist der Knick insbesondere im Nordwesten erheblich in seiner ökologischen Funktion als Lebensraum eingeschränkt.

Der Strauch- und Baumbestand an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist noch jung, relativ schmal und aus ökologischer Sicht von mittlerer Wertigkeit und von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der Gehölzbestand stellt nach Auskunft der Unteren Forstbehörde keinen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes dar. Auch ein Schutzstatus nach BNatSchG i.V.m. LNatSchG ist nicht vorhanden. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bzw. von jeweils 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen gemessen in 1,30 m Höhe sind nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt.

6.3.3 Schutzgut Tiere

Vögel: In den Gehölzen können diverse Gehölzbrüter unter den Vogelarten Brutraum finden. Es sind überwiegend Freibrüter wie Amsel, Zilpzalp oder Grünfink zu erwarten. Für Höhlenbrüter sind im Untersuchungsbereich in Gehölzen eher keine geeigneten Strukturen vorhanden. Es sind hier Vorkommen kleinerer Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise nicht auszuschließen. Nischenbrüter können zudem in geschützten Astgabeln mit geeigneter Struktur Nistplätze finden. So brüten Kohl- und Blaumeise und Grauschnäpper gelegentlich auch z.B. in Astgabeln, hier u.U. auch in der dichteren durchgewachsenen Hecke. Angrenzend gibt es Hinweise zum Vorkommen der Nachtigall.

Empfindliche Arten und typische Waldvögel sind aufgrund der geringen Größe des Gehölzes und der vorhandenen Störungen nicht zu erwarten. Eine besondere Bedeutung des Untersuchungsraums für Rastvögel ist nicht gegeben. Die Fläche vernetzt allerdings die Gehölzbestände im Nordosten und Südwesten und bildet damit eine naturnahe Vernetzungsfläche innerhalb der Gewerbebebauung.

Fledermäuse: In der Fläche befinden sich keine älteren Bäume mit Höhlen, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden könnten. Als Nahrungsraum zur Jagd nach Insekten können Arten wie die Zwergfledermaus oder auch Breitflügelfledermaus den Planungsraum nutzen. Die blütenreichen Gehölze (Apfel, Schlehe, Weißdorn) stellen eine gute Nahrungsgrundlage dar. Aufgrund der geringen Größe besitzt die Fläche jedoch keine essentielle Bedeutung zur Nahrungssuche. Die Fläche ist weiterhin als Flugroute von Bedeutung und vernetzt Gehölzbestände am Padelügger Weg mit denen am Herrenholz, die zur offenen Landschaft überleiten.

Weitere Arten: Mit Vorkommen weiterer europäisch oder streng geschützter Arten ist nicht zu rechnen. Für ein Vorkommen der Haselmaus ist der Bereich zu klein und isoliert von weiteren Gehölzbeständen. Das Vorkommen von Amphibien oder Reptilien ist wenig wahrscheinlich, da die angrenzenden Flächen vielfach bebaut oder versiegelt sind. Denkbar ist das Vorkommen von Blindschleiche und Waldeidechse über die offene Anbindung der Fläche nach Norden, allerdings ohne Verbindung zur Landschaft.

Bewertung:

Der Bereich des Einkaufszentrums hat aufgrund der starken Überformung und der intensiven Nutzung nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Auch die Lebensraumfunktion des Knicks ist für Tiere aufgrund der angrenzenden intensiven Nutzung stark eingeschränkt.

Von größerer Bedeutung ist der Gehölzbestand südöstlich des Einkaufszentrums, der in Gehölzen brütenden Vögeln als Lebensraum dient. Die Brutvögel gehören nach BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Für Fledermäuse besitzt der Gehölzbestand als Lebensraum keine Bedeutung und aufgrund der geringen Flächengröße als Nahrungsraum eine untergeordnete Bedeutung.

6.3.4 Schutzgut Klima, Luft

Schleswig-Holstein liegt im Bereich der für Mitteleuropa charakteristischen Westwinddrift. Der häufige Durchzug zyklonischer Tiefdruckwirbel und die Nähe zur Nord- und Ostsee führen zu einem gemäßigt feucht temperierten und ozeanisch geprägten Klima. Die Nähe zur Ostsee bringt hohe Windgeschwindigkeiten und ein gut durchlüftetes Regionalklima im Raum Lübeck mit sich. Die Trave wirkt ebenfalls temperaturausgleichend. Durch das Relief, den Bewuchs und die Bebauung prägen sich kleinklimatisch unterschiedliche Mikroklimata aus.

6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird von der großflächigen, durch Grünstrukturen kaum gegliederte Nutzung durch Gewerbe und Einzelhandel sowie den damit verbundenen Verkehr bestimmt. Die in den ursprünglichen Bebauungsplänen 22.55.01 und 22.56.00 festgesetzte Eingrünung des Gewerbegebietes Herrenholz durch einen 6 m breiten Gehölzstreifen, ergänzt durch Verkehrsgrün am Padelügger Weg ist nur rudimentär vorhanden. Südwestlich grenzen landwirtschaftliche Flächen (Hohenstiege) sowie Forstflächen (Herrenholz) an das Plangebiet an.

Bewertung:

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen ist dem Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes keine hohe Wertigkeit beizumessen.

Dem an das Plangebiet grenzenden Freibereich kommt hinsichtlich des Ortsbildes gemäß Darstellung des Landschaftsplans ebenfalls eine geringe Bedeutung zu.

6.3.6 Schutzgut Boden und Wasser

Im Bereich des Plangebiets ist der natürlich anstehende Boden durch Überbauung/Versiegelung überwiegend anthropogen überformt worden. Nur im Bereich des Knicks sowie der geplanten südöstlichen Erweiterung sind noch unversiegelte Flächen vorhanden. Oberflächengewässer oder Flächen mit oberflächennahem Grundwasser sind in dem Plangebiet nicht betroffen.

Bewertung:

Natürliche Bodenfunktionen sind in dem Plangebiet nur noch in geringem Maße vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist innerhalb des Plangebiets bereits erheblich eingeschränkt.

Altlasten:

Dem Bereich Umweltschutz als Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde – liegen keine Erkenntnisse über Hinweise auf Altlastenverdacht (Altablagerungen und/ oder kontaminierte Altstandorte) vor (Schreiben vom 23.06.2010).

6.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Archäologie:

Im Plangebiet befinden sich keine im Buch der Bodendenkmale eingetragenen Kulturdenkmale.

An das Gebiet südlich angrenzend befindet sich jedoch eine seit dem 19. Jahrhundert bekannte umfangreiche archäologische Fundstelle (Ziegelstraße 232; Plaza), die auch über die Grenzen der Parzelle hinausreicht und damit im gesamten vom Bebauungsplan umschriebenen Gebiet zu erwarten ist (alter Flurname „Große Heidkoppel“ = Bestattung von „Heiden“). Erfasst wurde hier u. a. ein Gräberfeld mit über 200 Bestattungen in Urnen der vorrömischen Eisenzeit. Die Funde wurden im Vorfeld der Bauungen 1980 archäologisch erfasst, dokumentiert und ausgewertet.

Bewertung:

Bei Bodeneingriffen in dem betroffenen Gebiet ist daher mit archäologisch relevanten vorgeschichtlichen Funden und Befunden zu rechnen. Daher sind bei allen Bodeneingriffen baubegleitend archäologische Untersuchungen vorzusehen.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit, auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

So hat z. B. eine Flächenbeanspruchung durch Bebauung unmittelbare Auswirkungen insbesondere auf die Beschaffenheit des Bodens und die Pflanzenwelt. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen sind wiederum wichtige Bestandteile, die den Lebensraum der Tierwelt definieren. Die Summe der abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima / Luft), die Pflanzen- und Tierwelt sowie die vom Menschen geschaffenen Kultur- und Sachgüter bestimmen letztendlich die Beschaffenheit des Orts- und Landschaftsbildes. Die Qualität des Landschaftsbildes ist wiederum ausschlaggebend für Erholungseignung und Freizeiterleben. Somit ist der Mensch durch seinen eigenen Wirkungskreis für die Qualität und Beschaffenheit seines Lebensumfeldes verantwortlich.

Bewertung:

In den natürlichen Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Gewerbegebiet Herrenholz hat der Mensch bereits seit Jahrzehnten eingegriffen und die Wechselwirkungen unter den Schutzgütern verändert.

6.3.9 Schutzgebietsausweisungen

Der Bereich südöstlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“. Der Bereich, der südöstlich an das Grundstück CITTI grenzt, ist durch Ackernutzung geprägt.

Die geplante bauliche Erweiterung wirkt sich auf das Schutzgebiet nicht aus.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6.4.1 Schutzgut Mensch

Da die überbaubare Fläche in einen Bereich ausgedehnt wird, der bereits versiegelt und für z. B. die Erholungsnutzung nicht zugänglich war und Wohnen nicht zulässig ist, ergeben sich diesbezüglich keinerlei nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen.

Der einbezogene Grünstreifen im Südosten des Plangebiets, der von den Betriebsangehörigen als Erholungsraum während der Arbeitspausen genutzt werden kann, kann durch die Aufwertung der Aufenthaltsqualität der verbleibenden Flächen ersetzt werden.

Da die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche mit einem Anstieg der Besucherzahlen und damit auch der Verkehrsmengen einhergeht, wurde für das Bebauungsplanverfahren ein neues Verkehrsgutachten erstellt.

Verkehrslärm:

Bisher wurde davon ausgegangen, dass die Zunahme der Verkehrserzeugung durch das erweiterte Einkaufszentrum die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) der TA-Lärm nicht erreicht. Dieses wird durch die schalltechnische Stellungnahme des Büros LAIRM Consult GmbH vom 06.08.2013 bestätigt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme zusammenfassend wiedergegeben:

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) orientieren.

In der DIN 18005 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA-Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Emissionen aus Gewerbelärm auf der Grundlage der TA-Lärm beurteilt.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich auf dem nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Herrenholz 18 (Grundstück HKT, Flurstück 37/82). Dort gibt es schützenswerte Büroräume. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit ist von einem Gewerbegebiet auszugehen. Die Hauptzufahrt zum Einkaufszentrum befindet sich unmittelbar entlang der Nordostseite des Bürogebäudes. Die Vorbeifahrten verlaufen auf dem Betriebsgrundstück des Einkaufszentrums.

Die Anforderungen an den Lärmschutz gelten gemäß TA-Lärm als erfüllt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Emissionsort die Emissionsrichtwerte für Tag- und Nachtzeiten nicht überschreiten. Für Gewerbegebiete gelten tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die Emissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung betragen für Gewerbegebiete tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A).

Gemäß TA-Lärm sind Schutzmaßnahmen erforderlich, wenn Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück den Beurteilungspegel der **vorhandenen** Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um mindestens um 3 dB(A) erhöhen oder die Emissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erstmals oder weitgehend überschritten werden.

In Industrie- und Gewerbegebieten ist der **anlagenbezogene Verkehr (Betriebslärm)** gemäß TA-Lärm nicht beurteilungsrelevant. Hierzu gehört auch der auf der Hauptzufahrt befindliche Verkehr des Einkaufszentrums. Aus dem vorhandenen Verkehrslärm/Betriebslärm sind somit keine Ansprüche abzuleiten.

Zur Abschätzung der Lärmemissionen auf die schützenswerten Räume, die durch den Verkehr auf der öffentlichen Straße Herrenholz verursacht werden, werden die in der Verkehrsuntersuchung angegebenen Verkehrsmengen, eine Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h und die Nutzung als Gewerbefläche/Sondergebietsfläche zugrunde gelegt. Weitere Vorbelastungen von anderen Gewerbeflächen sind auf Grund der Größe und Entfernung nicht relevant.

An den maßgeblichen Emissionsorten an der Nordostfassade des Bürogebäudes auf dem Flurstück 37/82 ergeben sich Beurteilungspegel von etwa bis zu 63 dB(A) an der Nordostfassade und ca. 58 dB(A) an der Südostfassade. Der Emissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird somit eingehalten. Nachts liegt keine schutzbedürftige Nutzung vor.

Der anlagenbezogene Verkehr auf der Straße Herrenholz ist gemäß TA-Lärm nicht beurteilungsrelevant, da sie durch ein Gewerbegebiet verläuft. Auch auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine gewerbliche Nutzung.

Bei einer ergänzenden Beurteilung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf der Ebene der Bauleitplanung ergibt sich aus der Zunahme der Verkehrserzeugung durch das Einkaufszentrum allein eine Zunahme um etwa 1 dB(A). Da auf den betreffenden Straßen auch weiterhin Grundbelastungen vorhanden sind, liegen die Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr ist damit nicht beurteilungsrelevant. Insgesamt ist der geplante erweiterte Betrieb des Einkaufszentrums aus schalltechnischer Sicht mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung als grundsätzlich verträglich einzustufen. Sofern erforderlich, kann der konkrete Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Aus der Bauleitplanung sind somit keine unlösbaren schallschutztechnischen Konflikte zu erkennen.

Aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen sind keine Konflikte gemäß den Anforderungen der TA Lärm zu erwarten.

6.4.2 Schutzgut Pflanzen

Die geplanten baulichen Maßnahmen führen auf dem Gelände des Einkaufszentrums zu einem Verlust von ca. 80 jungen Bäumen mit einem Stammumfang von überwiegend 28 bis 47 cm, die nicht unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck fallen.

Des Weiteren kommt es zu einem Verlust von Bodendeckern und Ziergehölzen. Die Eingrünung der neu entstehenden ebenerdigen Stellplatzflächen wird zu einer Kompensation des Verlustes von Jungbäumen sowie Bodendeckern und Ziersträuchern führen. Der Knick parallel zum Padelügger Weg wird von den geplanten Maßnahmen nicht berührt, so dass dieser Lebensraum keine weitere Einschränkung erfährt.

Bei dem im Südosten einbezogenen Grünstreifen des Zeitungsverlages führen die Maßnahmen zu einem Verlust von Gehölzflächen sowie Scherrasen und halbruderalen Staudenfluren im Randbereich der Gehölzflächen. Innerhalb der Gehölzflächen müssen 43 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck fallen, gefällt werden. Eine Vermeidung dieses Eingriffs ist nicht möglich.

6.4.3 Schutzgut Tiere

Vögel: Während der Bauarbeiten kann es zu Störungen durch Baulärm kommen. Dieser ist jedoch zeitlich begrenzt. Zudem können Bewegungen von Menschen und Kraftfahrzeugen und die entstehenden Geräusche empfindliche Arten vergrämen. Betroffen könnten Vogelarten der angrenzenden Gehölzbereiche (z.B. entlang der Straßen) sein. Es verbleiben nach Entfernung der im Planungsraum stehenden Gehölze nur noch wenige Gehölze im näheren Umfeld, so dass nur wenige Individuen betroffen sein werden. An den umliegenden Gebäuden und entlang der Straßen im Norden und Süden sind allenfalls störungstolerante Arten zu erwarten.

Durch die Inanspruchnahme von Flächen und die damit verbundene Entfernung von Gehölzen kommt es zu einem Verlust von Lebensraum (Nahrungs-, Ruhe- und Brutraum) von Vogelarten. Bei den möglicherweise betroffenen Arten handelt es sich um verbreitete, wenig störungsempfindliche Arten.

Fledermäuse: Durch den Verlust der Gehölze und Umwandlung in ein Baufeld geht die Eignung der Fläche als Nahrungsfläche verloren. Geeignete Nahrungsflächen sind im direkten Umfeld vorhanden, verlieren aber ihre Vernetzung über das heutige Gehölz. Da Fledermäuse zwischen Quartier und Jagdrevier teilweise Strecken von mehreren Kilometern zurücklegen, ist die Gehölzfläche aufgrund der geringen Größe als nicht essentiell zu bewerten, stellt aber einen erheblichen Verlust dar.

Weitere Arten: Betroffenheiten weiterer europäisch oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Für Reptilien kann ein Verlust der Fläche als Lebensraum von Waldeidechse und Blindschleiche angenommen werden, die jedoch auch die nach Osten angrenzenden Flächen nutzen werden.

6.4.4 Schutzgut Klima, Luft

Da sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nur verhältnismäßig gering erhöht, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen und schädigenden Zusatzbelastungen des Klimas auftreten.

Mit der Erweiterung des Einkaufszentrums sind ggf. luftgetragene Schadstoffmissionen möglich, die sich aus den Heizanlagen und dem Verkehrsaufkommen ergeben könnten. Eine relevante Verschlechterung der Luftqualität wird nicht erwartet.

6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Prinzipiell wird das Orts- und Landschaftsbild in dem durch Gewerbe-, Büro und Einzelhandelsgebäude geprägten Gebiet durch die geplanten baulichen Maßnahmen nicht wesentlich verändert. Die Einbeziehung des Gehölzstreifens südöstlich des Einkaufszentrums führt jedoch zu einem Verlust einer der wenigen noch verbleibenden Grünstrukturen zur inneren Gliederung des ansonsten ausschließlich durch Gewerbe und Einzelhandel geprägten Gebietes.

6.4.6 Schutzgut Boden und Wasser

Die geplanten baulichen Erweiterungen auf dem bisherigen Gelände des Einkaufszentrums erfolgen im Wesentlichen auf bereits versiegelten Flächen, so dass hier keine zusätzlichen evidenten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgen. Der Knick parallel zum Padelügger Weg wird von den geplanten Maßnahmen nicht berührt, so dass der Boden- und Wasserhaushalt hier keine weitere Einschränkung erfährt.

Durch die südöstliche Erweiterung des Einkaufszentrums auf dem Grundstück des benachbarten Zeitungsverlages können bisher unversiegelte 8.500 qm Rasen- und Gehölzflächen bis zu 95 % der

Gesamtfläche bebaut oder versiegelt werden. In diesem Bereich gehen die Funktionen des Bodens in überwiegendem Maße verloren. Eine erhebliche Einschränkung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Ein direkter Eingriff in den Grundwasserhaushalt erfolgt nicht.

Eine Gefährdung durch Altlasten wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

6.4.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bei Bodeneingriffen im Plangebiet, insbesondere bei Gründungen, können archäologisch relevante Funde nicht ausgeschlossen werden.

Auf dem benachbarten Flurstück 37/82 werden Fenster und Türen mit computergesteuerten Maschinen hergestellt. Seitens des Betriebs und seitens des Grundstückseigentümers besteht die Befürchtung, dass während der Bau-, aber auch in der Betriebsphase des Parkhauses im Teilgebiet 4, Erschütterungen auftreten, die zu Produktionsunterbrechungen führen können.

Zur o.g. Problematik wurde eine Stellungnahme von der Ingenieurgesellschaft IGB aus Kiel eingeholt. Im Ergebnis wurde dort festgestellt, dass mit einer entsprechenden Bauweise Beeinträchtigungen für die Fertigung und den Betrieb der benachbarten Firma minimiert werden können. Diese gutachterliche Aussage ist ausreichend, um den Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot eines Angebots-Bebauungsplanes Genüge zu tun. Konkrete Festlegungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren (z.B. Beweissicherungsverfahren, Vermeidungsmaßnahmen).

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das benachbarte Betriebsgrundstück in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegt. In diesem sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Zu den Gewerbebetrieben aller Art könnte auch ein gewerblich geführtes Parkhaus gehören, und zwar selbst dann, wenn das benachbarte Grundstück und das Grundstück mit der Parkhausplanung im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans gelegen wären und eine gleichartige Gebietsausweisung erfahren hätten.

Soweit hochsensible, computergesteuerte Präzisionsmaschinen eingesetzt werden, muss der Betrieb dafür Vorsorge treffen, dass diese schwingungs- oder erschütterungsfrei installiert werden. Eine der Art nach zulässige Nutzung kann damit nicht verhindert werden. Der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme muss jedoch sowohl von dem benachbarten Betrieb als auch von CITTI beachtet werden.

Zudem ist nicht erkennbar, dass durch Befahrung des künftigen Parkhauses für den Fensterbaubetrieb größere „Gefahren“ ausgehen sollten als durch die vorherige Nutzung des Parkhausgrundstücks durch einen Baumaschinenverleih und durch das Befahren des eigenen Grundstücks mit LKWs.

6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die natürlich vorkommenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits über Jahrzehnte im Bereich Herrenholz von Menschenhand beeinflusst. Durch die Erweiterung des Einkaufszentrums werden weitere signifikante Veränderungen in den Wechselwirkungen nicht erwartet.

6.4.9 Schutzgebietsausweisungen

Mögliche Beeinträchtigungen im Landschaftsschutzgebiet „Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“ sind nicht zu erwarten. Hinter der alleinbestandenen Straße Herrenholz grenzen Ackerflächen.

6.4.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit Beibehaltung der bisherigen Nutzung der Fläche als Stellplatzfläche für die Kunden des bestehenden Einkaufszentrums zu rechnen.

Wird der Bebauungsplan nicht fortgeführt, gilt für das Grundstück das bereits bestehende Planungsrecht weiter. Das heißt, dass der bisherige Umfang an Einzelhandelsflächen und/ oder gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beachtung von Zeitenregelungen für Rodung von Gehölzen und Überbauung von Biotopflächen als Lebensräume für geschützte Vogelarten,
- Eingrünung der ebenerdigen Stellplatzanlagen des Einkaufszentrums,
- Fassadenbegrünung der Hochgaragen,
- Höhenbeschränkung für Gebäude und Dachaufbauten,
- extensive Begrünung der Neubau-Dachflächen des Einkaufszentrums,
- Abzäunung des Knicks am Padelügger Weg und sachgerechte Knickpflege,
- baubegleitende archäologische Untersuchungen.

6.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse sind durch die Büros PROKOM und BBS Greuner-Pönicke ermittelt und dargestellt worden.

Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da eine neue oder weitergehende Nutzung mit dem neuen Bebauungsplan nicht verbunden ist, sind die geplanten Eingriffe als im bestehenden Bebauungsplan als zulässig anzusehen und ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck

Im Bereich der südöstlichen Erweiterung des Einkaufszentrums werden Standorte von Bäumen bebaut, die gefällt werden müssen. Insgesamt sind hiervon im Bereich der südlichen Erweiterung 43 Bäume betroffen, die an anderer Stelle ersetzt werden müssen. Insgesamt besteht ein Ausgleich-

serfordernis von 84 zu pflanzenden hochstämmigen, standortgerechten und heimischen Einzelbäumen.

Artenschutzrechtliches Ausgleichsfordernis

Damit für Brutvögel nicht der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt wird, sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Gehölzbestand an der südöstlichen Grenze des Plangebietes erforderlich. Als artenschutzrechtlicher Ausgleich ist ein Gehölzbestand in der Größe des verloren gehenden Gehölzbestandes neu zu schaffen.

Vorgesehener Ausgleich und Ersatz

Der artenschutzrechtliche Ausgleich sowie der Ersatz für die Bäume gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck wird außerhalb des Plangebietes auf dem Ovendorfer Hof vorgesehen. Der Ovendorfer Hof befindet sich nordöstlich des Plangebietes in ca. 25 km Entfernung auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde Ratekau. Der Hof wurde von der Hansestadt Lübeck erworben. Entwicklungsziel für den Ovendorfer Hof ist in Teilen eine halboffene Weidelandschaft mit Bäumen und Gebüsch, die übrigen Flächen sollen sich über eine natürliche Sukzession zu Wäldern entwickeln. Die Flächen sind von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein als Ökokontoflächen anerkannt. Ausgangsbiotop der Ökokontofläche ist Acker.

Von der 11,06 ha großen Ökokontofläche werden 3.500 qm als artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Gehölzfläche südöstlich des Einkaufszentrums benötigt. Innerhalb der Weideflächen werden zwei Feldgehölze à ca. 1.750 qm angepflanzt und vom Ökokonto abgebucht.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur Erweiterung der Nutzflächen waren aufgrund der vorhandenen baulichen Situation nicht gegeben, der Betreiber des Einkaufszentrums möchte sowohl die Bereiche für Großkunden und Kunden entflechten, mehr Stellplätze errichten, die Nutzflächen vorhandener Läden vergrößern als auch neue Geschäfte ansiedeln.

Durch die bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums gehen ebenerdige Stellplätze und andere Nebeneinrichtungen verloren, die im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum ersetzt werden sollen. Dies kann nur auf Flächen erfolgen, die direkt an das Einkaufszentrum angrenzen.

6.7 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Stadt Lübeck ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Umweltüberwachung zuständig. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist im Bauantrag nachzuweisen. Ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten empfiehlt sich eine Überprüfung der Festsetzungen.

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Erweiterung des CITTI-Park-Einkaufszentrums ermöglicht.

Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich überwiegend um Bereiche, die bereits als Stellplatz- und Gewerbeflächen genutzt werden. In diesen Bereichen sind nachteilige Veränderungen für die

Natur, das Landschaftsbild oder die Erholungsnutzung nicht zu erwarten und es finden hier keine Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes statt.

Dem entgegen führt die Erweiterung des CITTI-Parks um 8.500 qm nach Südosten zur Versiegelung einer bisher unversiegelten Fläche und zum Verlust von Gehölzbeständen. Hierunter sind 43 Bäume betroffen, die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck fallen und an anderer Stelle ersetzt werden müssen. Zudem führt die Entfernung der Gehölze zu einem Verlust von Lebensraum (Nahrungs-, Ruhe- und Brutraum) von Vogelarten. Damit für Brutvögel nicht der Verbotsbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG erfüllt wird, sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme werden außerhalb des Plangebiets auf dem Owendorfer Hof zwei Feldgehölze angepflanzt.

Eine aktuelle Verkehrsprognose zeigt, dass die Verkehrsmenge leistungsgerecht mit der vorhandenen Erschließung abgewickelt werden kann.

Nach Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen verbleiben keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen.

7. Auswirkungen der Planung

Vorbemerkung: Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7.1 Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche

Die Erweiterung des Einkaufszentrums CITTI-Park wird zu einer Umverteilung der Kaufkraftpotenziale in Lübeck und in der Region führen. Zur Ermittlung und Bewertung der Umsatzumverteilungen und ihrer Auswirkungen auf umliegende Versorgungszentren und die Nahversorgung, die infolge der geplanten Erweiterung des CITTI-Parks in Herrenholz und die zeitgleich geplante Umsetzung des Vorhabens „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“ in Dänischburg zu erwarten sind, wurde im Auftrag der KWL das "Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens" durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg erarbeitet. Den nachfolgenden Ausführungen liegt das aktualisierte Einzelhandelsgutachten mit Stand 21. März 2011 vor.

Von den Umsatzumverteilungen durch die in Herrenholz und Dänischburg geplanten Vorhaben werden Versorgungszentren wie auch die Nahversorgung innerhalb der Hansestadt Lübeck und außerhalb hiervon in der umliegenden Region betroffen sein. Dabei überlagern sich die Einzugsgebiete der beiden Vorhaben in großen Teilen.

Aufgabe der Gutachter war zu prüfen, ob durch die geplanten Vorhaben in der beantragten Größenordnung von insgesamt über 70.000 m² Verkaufsfläche (VK), davon

- bis zu 10.000 m² VK für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Erweiterung des CITTI-Parks,
- bis zu 60.000 m² VK im IKEA Scandinavian Centre bei bis zu 26.370 m² VK für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

schädliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen Lübecks und in den umliegenden Zentren im Einzugsgebiet der Vorhaben entstehen können bzw. in welchem Umfang ggf. sortimentsbezogen Verkaufsflächen reduziert werden müssen, um

nicht mehr als unwesentliche Schädigungen auszuschließen. Dabei wurden die beiden Vorhaben auch einer kumulativen Betrachtungsweise unterzogen.

Gegenstand der Untersuchung waren auch die planungsrechtlich zulässigen, aber noch nicht realisierten Nutzungsrechte für Einzelhandelsvorhaben am Standort Genin Süd (Dodenhof, Möbel Höffner und ergänzende Fachmärkte, insbesondere aus den Bereichen Sport und Spiel, sowie ein kleinerer Verbrauchermarkt) mit einer Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in einem Umfang von 22.200 m² VK¹³.

Auswirkungen sind nach der gängigen Rechtsprechung dann schädlich, wenn die Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird; die Schwelle zur Unzumutbarkeit muss nicht überschritten sein. Schädliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass das Vorhaben zusammen mit anderen, bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt.

Geeignete Kriterien, ob ein Vorhaben die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches stören kann, sind

- die Bewertung der bestehenden Zentren im Hinblick auf ihre Stabilität und mögliche Verschädigung durch bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe sowie
- die Prognose von Kaufkraftabflüssen.

Die Bewertung der Zentren im Hinblick auf ihre Stabilität erfolgte für die Zentren, die prospektiv von den Ansiedlungsvorhaben betroffen sind.

Die Innenstadt des Oberzentrums Lübeck zeichnet sich insgesamt durch ein qualitativ breit gefächertes Angebot aus. Für niedrig- bis mittelpreisige Waren sind ausreichend Anbieter vorhanden, qualitativ hochwertige Anbieter könnten und sollten hingegen entsprechend der Funktion eines Oberzentrums in größerer Anzahl vertreten sein. Insgesamt verfügt das Hauptzentrum Innenstadt über ein breit gefächertes Angebot über alle Sortimente. Während der Bereich Bekleidung durch die Realisierung des Peek & Cloppenburg-Neubaus und des Haerder-Centers an neuen Standorten in der Innenstadt vertreten ist, gibt es aber auch andere Bereiche wie das Sortiment Elektroartikel, die in der Lübecker Innenstadt nur einen für Innenstadtlagen unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenanteil aufweisen.

Von den bestehenden Standorten hat die Breite Straße in den letzten Jahren eine Entwicklung hin zu einem guten Angebot erfahren.

Dementgegen leidet vor allem die Königspassage, die vor 12 Jahren vollständig belegt war, an Leerständen von derzeit ca. 17 Geschäften. Hierunter fallen auch größere Ladeneinheiten wie ehemals Spielwaren Salzmann, Schuh Görtz und Bekleidung Esprit, die letzteren beiden haben ebenso wie Bekleidung H&M ihre Standortanzahl in Lübeck reduziert und in die Breite Straße konzentriert¹⁴.

Insgesamt kann die Situation des Einzelhandels in der Lübecker Innenstadt aber als wirtschaftlich und qualitativ weitgehend stabil eingestuft werden, auch wenn in einzelnen Lagen wie z.B. in der Mühlenstraße Fluktuationen, Leerstände und die Ausbreitung sogenannter Lückenfüller wie Restpostenmärkte, 1-Euro-Shops und Handy-Läden zu verzeichnen sind.

Für die Prognose der Kaufkraftabflüsse haben die Gutachter die beantragten sortimentsbezogenen Maximalverkaufsflächen der Vorhaben in Dänischburg und in Herrenholz und eine angenommene sortimentsbezogene Verkaufsflächengröße für das noch nicht realisierte Planungsrecht in Genin-

¹³ Zulässige Verkaufsfläche am Standort Genin Süd insgesamt 78.500 m²

¹⁴ H&M hat neben dem Standort in der Breiten Straße einen zweiten Standort im Haerder-Einkaufszentrum

Süd eingestellt. Für jedes beantragte Sortiment bzw. jede Sortimentsgruppe mit seiner zugeordneten Verkaufsfläche wurde prognostiziert, im welchem Umfang es zu Kaufkraftabflüssen aus den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen führt.

Bezogen auf die von den Vorhabenträgern beantragten Verkaufsflächen haben die Gutachter Umsatzumverteilungen bei einigen Sortimenten ermittelt, die in den Lübecker Stadtteilzentren Travemünde, Moisling Ost, Wirth Center, Hochschulstadtteil und am Sonderstandort Bahnhof sowie in den Umlandzentren Bad Schwartau, Eutin, Neustadt i.H. und Bad Oldesloe zu Kaufkraftabzügen oberhalb des Schwellenwerts von 10% bzw. von 8,5% bei Sortimenten, die auch am Standort Gennin-Süd zulässig sind, und damit zu mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf diese Zentren führen würden, wenn nicht sortimentsbezogene Reduzierungen der beantragten Verkaufsflächen erfolgen würden.

Aufgrund der Berücksichtigung der Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens, die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente um insgesamt 3.800 qm auf 8.600 qm gegenüber den untersuchten Verkaufsflächen zu reduzieren, kann davon ausgegangen werden, dass die von den Ansiedlungsvorhaben betroffenen Versorgungsbereiche nicht grundlegend in ihrer Versorgungsfunktion geschädigt werden.

Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird somit aufgrund der im Verfahren vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierungen nicht verstoßen.

Die im Sondergebiet "Einkaufszentrum" nunmehr festgesetzten Verkaufsflächen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente berücksichtigen die gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen.

Trotz der Verkaufsflächenreduzierungen ist weiterhin von Verdrängungseffekten zu Lasten des bestehenden Einzelhandels in einzelnen Versorgungszentren innerhalb Lübecks wie auch in der Region auszugehen. Wie das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner jedoch belegt, kann bei den nunmehr festgesetzten Verkaufsflächen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Auswirkungen städtebaulicher oder raumordnerischer Art ausgeschlossen werden. Nachhaltige Verschiebungen der Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen innerhalb Lübecks wie auch in den benachbarten zentralen Orten des Nahbereiches sind daher nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der beiden Einzelhandelsvorhaben Herrenholz und Dänischburg ist eine Stärkung sowohl der Hansestadt Lübeck als auch der Region zu erwarten. Die Angebotserweiterung wird einerseits zu einer Reduzierung der Nachfrageabflüsse sowie zu einer Steigerung der Nachfragezuflüsse führen. Die Einzelhandelszentralität der Hansestadt Lübeck wird sich nach Berechnung des Gutachters Dr. Lademann & Partner von knapp 148% um bis zu 15 %-Punkte erhöhen.

In Abwägung mit den prognostizierten positiven Effekten des geplanten Vorhabens für die Hansestadt Lübeck und die Region (Stärkung der zentralörtlichen Funktion) werden die Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die betroffenen Versorgungszentren zurückgestellt. Dieses ist vertretbar, da die Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt wird und das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung vereinbar ist.

8. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

9. Verfahren, Rechtsgutachten und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum beschlossen.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 30.04.2010 erstmalig angezeigt.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Ziele der Raumordnung für das Vorhaben CITTI-Park mit Schreiben vom 18.02.2011 und 09.03.2011 bekanntgegeben. Gegen die geplanten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Bebauungsplans 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum bestehen nach Beschluss und Vorlage des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck keine landesplanerischen Bedenken mehr.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Aufgrund der engen inhaltlichen Verknüpfung der geplanten Erweiterung des CITTI-Parks in Lübeck-Buntekuh und der von IKEA vorgesehenen Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Lübeck-Dänischburg wurden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die zugehörigen Bauleitpläne parallel durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.05.2010 bis einschließlich 07.06.2010 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 02.06.2010 durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Schwerpunkt der Erörterungsveranstaltung war die Diskussion des Einzelhandelsgutachtens und dessen Umsetzung in die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Bebauungsplan. Bedenken wurden zu dem den Wettbewerb verzerrenden Angebot von kostenfreien Stellplätzen bei CITTI und IKEA geäußert.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 21.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.06.2010 aufgefordert worden. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 11.06.2010 eingeräumt.

- **Bedenken der Nachbargemeinden und einiger Wirtschaftsverbände**

Einige Städte und Gemeinden unterschiedlicher zentralörtlicher Funktion wie Bad Schwartau, Stockelsdorf, Bad Oldesloe, Bad Segeberg, Neustadt i.H., Eutin, Oldenburg i.H., Mölln, Wismar und Schwerin sowie das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Erweiterung des Einkaufszentrums CITTI-Park vorgebracht. Begründet wurden die Bedenken vor allem damit, dass Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche befürchtet werden. Angezweifelt wurden dabei einzelne Ergebnisse des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens (in der seinerzeit vorliegenden Fassung vom 15.04.2010). In Frage gestellt wurde auch die Vereinbarkeit der geplanten Ansiedlung

von Einzelhandelseinrichtungen mit dem im Landesentwicklungsplan (LEP) enthaltenen Beeinträchtigerungsverbot und städtebaulichen Integrationsgebot (Ziffer 2.8 (4) u. (6) LEP).

Auch von beteiligten Wirtschaftsverbänden (Lübeck-Management, Einzelhandelsverband Nord e.V., Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. und andere) wurde Kritik an dem geplanten Umfang der vorgesehenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen sowie an dem der Planung zugrunde liegenden Einzelhandelsgutachten vorgebracht. Der Einzelhandelsverband Nord e.V. erkennt keine nachvollziehbaren Begründungen für die Erweiterungsplanung, da mit der Etablierung zweier weiterer Sonderstandorte die bisherige Bedeutung des Sonderstandorts Herrenholz für die Gesamtzentralität des Oberzentrums Lübeck entfallt. Jedoch steige das Schutzbedürfnis der Innenstadt Lübecks immens angesichts der geplanten Ansiedlungen in der Peripherie, sodass die geplante Dimension am heute bereits guten und wettbewerbsfähigen Standort Herrenholz abgelehnt wird.

Von der IHK wurde auf zwei noch nicht vorliegende Gutachten hingewiesen, die von Seiten des Einzelhandelsforums in der Wirtschaftsregion Lübeck in Auftrag gegeben worden sind. Auf die erforderliche Abstimmung der Planung im Einzelhandelsforum in der Wirtschaftsregion Lübeck wird auch in den Stellungnahmen der Kreise Ostholstein und Stormarn, des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt sowie der Stadt Reinfeld und des Amtes Trave-Land verwiesen.

Die von den Nachbargemeinden, Kreisen und Wirtschaftsverbänden vorgebrachten Kritikpunkte an dem vorgesehenen Umfang zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie an dem Einzelhandelsgutachten sind im weiteren Verfahren als Grundlage für die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Bebauungsplan 22.55.08 geprüft worden. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens in der seinerzeit vorliegenden Fassung vom 14.05.2010 und in der überarbeiteten Fassung vom 21.03.2011 sowie unter Berücksichtigung der raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung des Vorhabens durch die zuständige Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 18.02.2011 und 09.03.2011 werden die grundsätzlichen Bedenken nicht geteilt.

- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Der NABU Schleswig Holstein regt Niststeine für Vögel, Feldermausnischen sowie Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas an.

Der Bereich Naturschutz erwartet, dass der begrenzende Knick am Padelügger Weg sowie die vorhandenen Bäume im Plangebiet im vollen Umfang erhalten bleiben und entwickelt werden.

Die Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass bei Baumaßnahmen mit archäologisch relevanten vorgeschichtlichen Funden und Befunden zu rechnen ist.

Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Regionalen Einzelhandelsforum

Die geplante Erweiterung des CITTI-Park Einkaufszentrums ist zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden in das Einzelhandelsforum in der Wirtschaftsregion Lübeck eingebracht und hier in mehreren Sitzungen unter Einbeziehung des Einzelhandelsgutachtens diskutiert worden. Die in der Diskussion vorgebrachten Bedenken richteten sich gegen die hier vorgesehenen Sortimente und Verkaufsflächen. In der abschließenden Abstimmung am 10.12.2010 haben sich neben der Hansestadt Lübeck 19 weitere Städte und Gemeinden für das Vorhaben ausgesprochen. Bei einer Stimmenthaltung haben mit Bad Schwartau, Bad Segeberg, Bad Oldesloe, Stockelsdorf, Mölln und Ratzeburg sechs Städte und Gemeinden gegen das Vorhaben gestimmt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligungen wurden vom 31.05.2012 bis zum 02.07.2012 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und – soweit im Ergebnis der Prüfung erforderlich – in die Abwägung eingestellt. Der Prüf- und Abwägungsbericht wird der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vorgelegt werden.

Erneute, beschränkte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Wegen Änderungen des B-Plan-Entwurfes mit Stand vom 17.04.2012 im Hinblick auf die Festsetzung eines zweiten Parkhauses anstelle eines Parkplatzes und der geringfügigen Erhöhung der zulässigen Dienstleistungsflächen wurde eine beschränkte Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 11.07.2012 bis zum 27.07.2012. Es gingen Stellungnahme von Bad Schwartau und vom benachbarten Eigentümer des Flurstückes 37/82 ein, der das geplante zweite Parkhaus ablehnt und Kritik am gewählten Verfahren der beschränkten Beteiligung äußert, da die Voraussetzungen hierfür nicht vorlägen, weil durch die hochbauliche Parkhausfestsetzung der Grundzug der Planung berührt sei. Nach Prüfung durch den Bereich Stadtplanung wurde entschieden, eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung durchzuführen, um den Verfahrensfehler zu heilen.

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand vom 16.06.2013 bis zum 19.07.2013 statt. Im Anschreiben vom 18.06.2013 wurde gemäß Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Inhalten abgegeben werden können. In einer Auflistung wurde über die geänderten und ergänzten Inhalte informiert und in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung wurden die Änderungen und Ergänzungen kenntlich gemacht. Es gingen Stellungnahmen von 12 Kommunen und Verbänden zur städtebaulichen Verträglichkeit der Planung ein. Im Wesentlichen werden weitergehende Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit von betroffenen zentralen Versorgungsbereichen befürchtet. Dies wird mit der geplanten weiteren Attraktivitätssteigerung des CITTI-Park Einkaufszentrums begründet, wie z.B. durch die Erhöhung von zulässigen Nutzflächen und die Ansiedlung eines Blutspendezentrums.

Die Stellungnahmen des Bereiches Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck haben überwiegend hinweisenden Charakter, wesentliche Inhalte sind in die Begründung eingeflossen. Dieses gilt auch für die Stellungnahmen der Entsorgungsbetriebe Lübeck, Kabel Deutschland sowie Deutsche Telekom Technik.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei umfangreiche Stellungnahmen der Eigentümer und der Nutzer des benachbarten Flurstückes 37/82 (HKT) ein, die insbesondere unzumutbare Verkehrsverhältnisse auf der Straße Herrenholz, Erschütterungen mit negativen Auswirkungen auf die Fensterproduktion und eine unzumutbare Lärmbelästigung der im Betrieb beschäftigten Mitarbeiter durch Verkehrslärm befürchten. Die Verkehrsuntersuchung wird in Frage gestellt.

Im Prüf- und Auswertungsbericht sind die vorgebrachten Anregungen zusammenfassend dargestellt, geprüft und bewertet. Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, sind nicht erfolgt; es wurde lediglich einer Anregung folgend die Zulässigkeit von Sendemasten im Teilgebiet 4 ausgeschlossen und die Begründung um die zusätzlich betrachteten Aspekte ergänzt.

Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 29.11.2013 als Satzung beschlossen.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 11.06.2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 11.06.2013
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert 17. 01 2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert 07.08.2013

9.3 Fachgutachten

Zu der geplanten Erweiterung des CITTI-Park Einkaufszentrums wurden folgende Gutachten erstellt bzw. folgende bereits vorliegende Gutachten und Quellen verwendet:

a) Gutachten zur raumordnerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Verträglichkeit:

- Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens; Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg, überarbeitete Fassung vom 21.03.2011
- Verkehrsuntersuchung einschließlich 1. Ergänzung zum B-Plan 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum vom Büro Masuch + Olbrisch, 07.01.2011, 29.04.2013

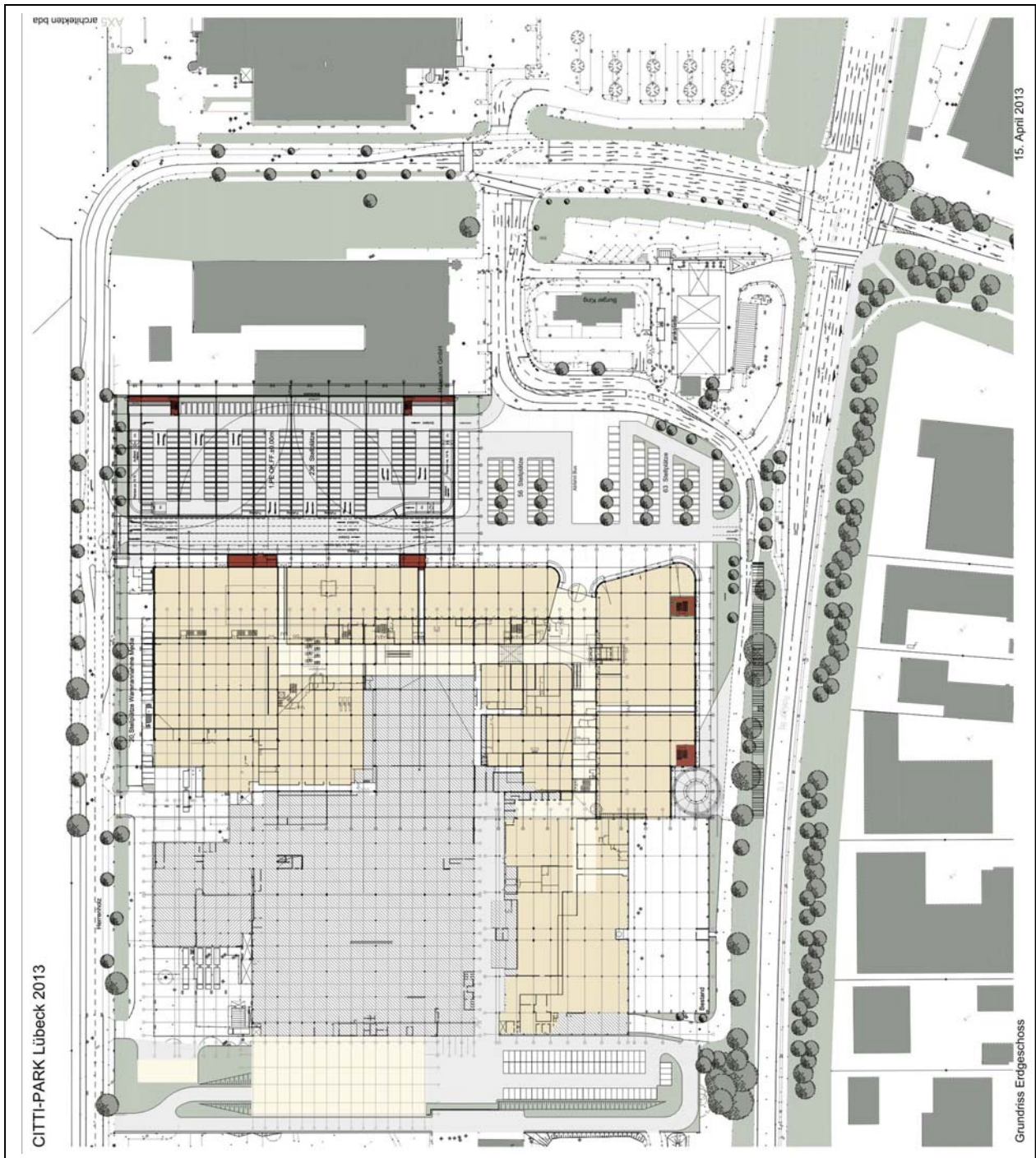
b) Gutachten zu umweltrelevanten Untersuchungsbedarfen:

- Erfordernis und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz zum Bebauungsplan 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum vom Büro PROKOM, Lübeck, November 2011
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 22.55.08-Herrenholz Einkaufszentrum, BBS Büro Greuner-Pönicke , Kiel, 17.11.2011
- Stellungnahme zur Vermeidung von Erschütterungen, Büro IBG, Kiel, 28.08.2012
- Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan 22.55.08–Herrenholz Einkaufszentrum von Büro LAIRM Consult GmbH, Hammoor, 06.08.2013

c) Sonstige Quellen umweltbezogener Informationen:

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen am 04.03.2008

**Anhang 1:
Vorhabenplan Erweiterung CITTI-Park Einkaufszentrum (unverbindlich)**



Hansestadt Lübeck
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Planen und Bauen
 Bereich Stadtplanung
 Im Auftrag
 - gez. Boden -
 Franz-Peter Boden
 Bausenator

Im Auftrag
 - gez. Schröder -
 Karsten Schröder
 Bereichsleiter