



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Katharina Belchhaus (E-Mail: katharina.belchhaus@luebeck.de Telefon: 122-6110)

**Bebauungsplan 22.55.09 – Änderung des Bebauungsplanes
22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum – ,
Bebauungsplan 22.55.10 – Änderung des Bebauungsplanes
22.55.01 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd – sowie
Bebauungsplan 22.53.09 – Änderung der Bebauungspläne 22.53.04
und 22.53.07 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord –**

Auslegungsbeschlüsse (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.11.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
14.11.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
21.11.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den für die Bebauungspläne 22.55.09, 22.55.10 und 22.53.09 erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 22.55.09 – Änderung des Bebauungsplanes 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum –, der Entwurf des Bebauungsplanes 22.55.10 – Änderung des Bebauungsplanes 22.55.01 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd – sowie der Entwurf des Bebauungsplanes 22.53.09 – Änderung der Bebauungspläne 22.53.04 und 22.53.07 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord – sowie die zugehörigen Begründungen werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 bis 10) gebilligt.
3. Die Entwürfe der Bebauungspläne 22.55.09, 22.55.10 und 22.53.09 sowie die zugehörigen Begründungen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Sollten die Entwürfe der Bebauungspläne nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.370 Feuerwehr Lübeck
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.631 Bauordnung und Statikprüfung
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Es wurden im Hinblick auf die jeweiligen fachlichen Belange keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht
(zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 1)

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein

Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Begründung:

Siehe Anlagen 4, 7, 10

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 2 Bebauungsplanentwurf 22.55.09, Teil A - Planzeichnung mit Legende
- 3 Bebauungsplanentwurf 22.55.09, Teil B - Text
- 4 Begründung zum Bebauungsplan 22.55.09, Entwurf zur öffentlichen Auslegung
- 5 Bebauungsplanentwurf 22.55.10, Teil A - Planzeichnung mit Legende
- 6 Bebauungsplanentwurf 22.55.10, Teil B - Text
- 7 Begründung zum Bebauungsplan 22.55.10, Entwurf zur öffentlichen Auslegung
- 8 Bebauungsplanentwurf 22.53.09, Teil A - Planzeichnung mit Legende
- 9 Bebauungsplanentwurf 22.53.09, Teil B - Text
- 10 Begründung zum Bebauungsplan 22.53.09, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senator F. - P. Boden

**Bebauungsplan 22.55.09 – Herrenholz Einkaufszentrum –
Bebauungsplan 22.55.10 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd –
Bebauungsplan 22.53.09 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 14.10.2016**

Vorbemerkung: Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht wurde für gemeinsam für die oben genannten Bebauungspläne erstellt, da sie inhaltlich eng miteinander zusammenhängen, gemeinsam in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben wurden und sich fast alle eingegangenen Stellungnahmen gleichzeitig auf beide Bebauungspläne beziehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Bebauungspläne wurde in der Zeit vom 20.04. bis einschließlich 04.05.2015 durchgeführt. Insgesamt gingen 15 Stellungnahmen von Inhabern, Vertretern oder Zusammenschlüssen Lübecker Einzelhandelsbetriebe oder von sonstigen Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (Nr. 1 bis Nr. 12).

1. Herr Kai Brune, Frau Iris Beneke, Frau Magdalena Knoppek, Heick & Schmaltz GmbH, Wallstraße 1, Lübeck (Schreiben vom 11.05.2015 und 02.09.2016)
2. Herr Andreas Pahlke, Vorsitzender der Huxstraßeengemeinschaft GbR, (Schreiben vom 03.05.2015)
3. Frau Manuele Hock, Benckendorf (Schreiben vom 03.05.2016)
4. Frau Carolin Meister, Geschäft „Sitzen und mehr“, Huxterdamm 2b, Lübeck (Schreiben vom 02.05.2016)
5. Herr Arnim Möller, Geschäft „Wolle und Hobby“ Lübeck GmbH & Co.KG, Fleischhauerstraße 64 – 74, Lübeck (Schreiben vom 04.05.2016)
6. Frau Bettina Ernst, Geschäft „Kinderkram“, Mühlenstraße / Königstraße, Lübeck (Schreiben vom 29.04.2016)
7. Herr Frank Faust, backWERK, Sandstraße 16, Lübeck (Schreiben vom 29.04.2014)
8. Frau Birgit Rotter, Artemani, Fleischhauerstr. 34, Lübeck (Schreiben vom 04.05.2015)
9. Herr Uwe Hagenström, Adler-Apotheke City, Breite Straße 71, Lübeck (Schreiben vom 01.05.2015)
10. Herr Dierk Berner, Herr Michael Fuljahn, coop eG, Betreiber plaza-center und sky XXL in Lübeck-Herrenholz, Benzstraße 10, Kiel (Schreiben vom 05.05.2015, 13.05.2016, 08.09.2016)
11. Frau Dr. Jutta Hastenrath, Geschäftsführerin Dr. Hastenrath GmbH („Finder's Haus“), An der Untertrave 96, Lübeck (Schreiben vom 29.05.2015)
12. Hahn Einkaufszentrum Lübeck GmbH & Co.KG (Betreiber „Mönkhof-Karree“ im Hochschulstadtteil) vertreten durch Kanzlei Köhler & Klett (Schreiben vom 23.11.2015)

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nachfolgend einwenderbezogen.

Auswertungstabelle zu Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Nr. 1 Herr Kai Brune, Frau Iris Beneke, Frau Magdalena Knoppek, Heick & Schmaltz GmbH, Wallstraße 1, Lübeck (Schreiben vom 11.05.2015 und 02.09.2016)</p>		
<p><u>Schreiben vom 11.05.2015</u> 1.1 <u>Die Diskussion um die CITTI-Park-Erweiterung wird in Unkenntnis der Einzelhandelsbranche geführt</u> Wie Sie wissen, sind wir seit fast 145 Jahren mit unserem Modehaus Heick & Schmaltz ein fester Bestandteil der Hansestadt Lübeck. Bereits viele Jahrzehnte betreibt die Familie meines Kollegen - Dr. Moritz Koch das Unternehmen in den historischen Salzspeichern am Holstentor. Seit dem 01.01.2013 gehört Heick & Schmaltz der Unternehmensgruppe Henschel an. Die Henschel-Gruppe hat Ihren Hauptsitz in Darmstadt, betreibt fünf Modehäuser mit ca. 400 Mitarbeitern und gilt deutschlandweit zu den führenden, innovativen und familiengeführten Modehändlern. Bezugnehmend auf den Bebauungsplan 22.55 .09 müssen wir Ihnen heute mitteilen, dass wir strikt gegen eine Erweiterung des CITI- Parks sind und uns nur wundern können, mit welcher Unkenntnis der Einzelhandelsbranche manche Diskussion in dieser Sache geführt wird. Es geht uns in diesem Schreiben nicht um eine rechtliche Würdigung der einzelnen Stellungnahmen und Gutachten, wie z.B. das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner, Stand April 2015. Zwar erscheint uns gerade an dem Gutachten eine deutliche Kritik angebracht, diese soll dennoch nicht Gegenstand dieses Schreibens werden. Vielmehr möchten wir versuchen, die Sachlage aus Sicht eines Einzelhändlers darzustellen.</p>	<p>Lübeck wertschätzt, dass inhabergeführte Modehäuser in der Innenstadt ansässig sind.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>1.2 <u>Großflächiger Mode-Einzelhandel in anderen Innenstädten sehr wohl möglich</u></p> <p>1. Zur Situation in Lübeck</p> <p>Zunächst einmal müssen wir feststellen, dass es in dieser schönen und großen Hansestadt einen notwendigen, großflächigen, inhabergeführten Einzelhandel mit Ausnahme von „P&C“, sowie unserem Modehaus, nicht mehr gibt. Ehemalige Größen, wie z.B. „Beutin, Haerder oder Annie Friede“ haben sich längst vom Markt verabschiedet. Dass das keine Zwangsläufigkeit einer Marktentwicklung darstellt, beweisen führende Modehändler in Deutschland (L&T in Osnabrück, Hagemeyer in Minden, Henschel in Darmstadt und viele andere).</p> <p>Das ehemalige C&A Gebäude in Lübeck steht leer. Insgesamt ist der Leerstand in der Innenstadt aus Kundensicht auffällig. Das Haerder Center weist ebenfalls große Freiflächen auf.</p>	<p>In der Tat gibt es in Deutschland viele erfolgreiche inhabergeführte Modehäuser. Die zurückliegenden Betriebsaufgaben von Modehäusern in der Lübecker Innenstadt haben unterschiedliche Ursachen.</p> <p>Die genannten Modehäuser Beutin und Annie Friede hat der Eigentümer geschlossen und sein Geschäft u.a. auf Grundlage des Planungsrechts 2003 zur Erweiterung des CB Mode-Marktes am Sonderstandort erweitert.</p> <p>Die genannten Städte Osnabrück, Minden, Darmstadt und weitere wie z.B. auch Münster, Mainz und Freiburg praktizieren eine restriktivere Einzelhandelssteuerung auf der sogenannten Grünen Wiese zugunsten der Innenstädte. In diesen Städten haben inhabergeführte Modehäuser bessere Rahmenbedingungen.</p> <p>Die Leerstandsflächen sind im Gutachten beschrieben worden.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p>1.3 <u>Niedrige Rendite wird durch Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt weiter reduziert</u></p> <p>2. Zur Marktsituation im textilen Einzelhandel</p> <p>Der Onlinehandel wächst rasant, preisaggressive Factory Outlets ebenso. Die Verkaufsflächen vermehren sich unaufhörlich, vor allem außerhalb der Innenstädte.</p> <p>Trotz stetig steigender Verkaufsfläche sinken die Umsätze im stationären Handel. Da der stationäre Einzelhandel, mit Ausnahme der Personalkosten (in etwa von 18% des Bruttoumsatzes) über einen sehr hohen Fixkostenanteil verfügt, belasten Umsatzrückgänge zu einem hohen Anteil direkt die Rendite.</p> <p>Weitere Kostensenkungen sind in den meisten Fällen nicht möglich. Im Falle von Energiekosten oder behördlichen Auflagen steigen diese Kosten sogar noch stark. Eine Rendite ist bei den meisten Unternehmen in nicht ausreichendem Maße vorhanden oder so niedrig, dass von einer Investitionsfähigkeit nicht mehr gesprochen werden kann.</p> <p>Ohne Investitionen, verliert ein Geschäft an Attraktivität. Ein</p>	<p>Die Bekleidungsgeschäfte in der Lübecker Innenstadt werden der Tat zunehmend durch die Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und durch den Online-Handel in Bedrängnis gebracht.</p> <p>Dadurch sinken die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten, was die Umsätze reduziert.</p> <p>Vom Online-Handel sind dabei auch die Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt betroffen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen und anerkannt, dass aufgrund der erfolgten Übernahme und Investition seitens der Unternehmensgruppe Henschel das Modehaus Heick & Schmalz heute noch existiert.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Ausscheiden aus dem Markt ist unausweichlich und lediglich eine Frage der Zeit. Wenn nicht die Unternehmensgruppe Henschel das Modehaus Heick & Schmaltz übernommen hätte und erste notwendige Investitionen vorfinanziert hätte, würde Heick & Schmaltz heute mit ziemlicher Sicherheit nicht mehr existieren.</p> <p>Verfügt man im Unternehmen über Immobilieneigentum, ist immerhin noch die Chance einer Vermietung gegeben. Ob aus Sicht der Bewohner der Stadt Lübeck das Haerder Center in seiner jetzigen Form oder die Uniformität immer gleicher Einkaufsstraßen mit denselben Filialisten attraktiv erscheint, mag jeder selbst beurteilen.</p>		
<p>1.4 <u>Schon 5 % Umsatzverlust ist relevant und zwingt Händler zur Aufgabe</u></p> <p>3. Schadet die Erweiterung des CITTI Park der Innenstadt? Eindeutig ja. Diese Diskussion darf man nicht vor dem Hintergrund „ganz oder gar nicht“ führen. Selbstverständlich werden nicht alle Kunden die Innenstadt meiden und nur noch in den CITTI-Park fahren. Die Feststellung in dem Gutachten, es würde sich allenfalls um ca. 5% Umsatzverschiebung handeln, teilen wir jedoch nicht - abgesehen davon, dass allein dieser Umsatzverlust viele Händler zur Aufgabe zwingen würde. Man kann die exakte Höhe des Umsatzverlustes im Vorfeld selten exakt bestimmen und die meisten Gutachten haben auch schon diametral falsche Prognosen abgegeben (Centro Oberhausen, Loop 5 in Weiterstadt).</p>	<p>Die planungsbedingte Aufgabe von kleinen und mittleren Geschäften schließt auch der Gutachter nicht aus.</p> <p>Jedes Gutachten bleibt eine Prognose. Eine exakte Bestimmung der Umsatzverluste ist nicht möglich. Die Genauigkeit der Prognose hängt davon ab, mit welcher Methodik der Gutachter arbeitet und wie realistisch die gutachterlichen Annahmen zu den Eingangsgrößen für die Berechnungen sind. Der Gutachter hat zur Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen das Gravitationsmodell nach Huff verwendet, was als Simulationsmodell anerkannt ist. Die gutachterlichen Annahmen u.a. zum Einzugsgebiet und zu den Flächenproduktivitäten werden als plausibel beurteilt.</p>	
<p>1.5 <u>Attraktive Innenstädte und der Tourismus leben vom Einzelhandel, von Gastronomie und Dienstleistungen</u></p> <p>Ganz sicher geht die Rechnung nicht so einfach auf, dass man fiktive Flächenproduktivitäten mit der zusätzlichen Fläche im CITTI Park multipliziert und dann anteilig an der Innenstadt und</p>	<p>Die Lübecker Innenstadt überzeugt durch ihre derzeitige Angebotsvielfalt und das hochwertige städtebauliche und historisch bedeutsame Umfeld.</p> <p>Die Sehenswürdigkeiten des Weltkulturerbes sind gepaart mit einem attraktiven Einkaufserlebnis. In der Tat können dies der-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>den Stadtteilzentren abzieht.</p> <p>Man muss berücksichtigen, dass es sich bei lebendigen Innenstädten um komplexe Gebilde handelt. Nur eine gute Mischung aus verschiedenen Einzelhändlern, zusätzlicher Gastronomie sowie diversen Dienstleistern macht eine Stadt attraktiv. Wie wichtig die Rolle des Einzelhandels dabei ist, können Sie an den deutlich weniger Menschen an jedem Sonntag feststellen, wenn der Einzelhandel geschlossen hat.</p> <p>Wird dieser Einzelhandel weiterhin gestört und dadurch vermindert, prophezeien wir der Innenstadt in der Folge auch stark nachlassende Touristenströme.</p> <p>Man könnte der Meinung sein, das uns sortimentsfremde Flächenerweiterungen (z.B. Schmuck) im CITTI Park als Textilhändler nicht tangieren. Dies ist jedoch nicht so, denn wir sind auf gute Mitbewerber vor Ort sowie arrondierende Einzelhändler von Mahlberg bis Niederegger angewiesen, damit eine Stadt aus Kundensicht attraktiv bleibt.</p>	<p>zeit z.B. Wismar und Strahlsund nicht in dieser Kombination bieten. Die Zunahme des Tourismus kann somit auch auf die Kombination Weltkulturerbe und attraktives Einkaufserlebnis zurückgeführt werden.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck nimmt mit der vorliegenden Planung eine mögliche Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innenstadt in Kauf, um auf der anderen Seite den CITTI-Park im Sonderstandort nochmals zu stärken.</p> <p>Laut Gutachter werden jedoch ansonsten marktfähige Magnetbetriebe durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Es ist somit nicht gesichert, ob die Paarung sehenswertes Weltkulturerbe und attraktive Einkaufsstadt im derzeitigen Umfang gewahrt bleibt.</p> <p>An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das Baurecht keinen Wettbewerbsschutz entfaltet. Für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens ist nur relevant, ob die zentralen Versorgungsbereiche (z.B. die Lübecker Innenstadt) in Folge der Vorhabenrealisierung in ihrer Funktion so stark beeinträchtigt werden, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.</p> <p>Der Gutachter konnte nachweisen, dass eine solche städtebaulich relevante Folgewirkung unwahrscheinlich ist.</p>	
<p>1.6 <u>Lübeck ist schon heute ein sehr fragiles Gebilde, weitere Geschäftsschließungen sind wahrscheinlich</u></p> <p>Die Innenstadt Lübecks ist im Gegensatz zum SOLL Zustand schon heute ein sehr fragiles Gebilde und es bedarf nicht mehr viel, dass es weitere ausscheidende Marktteilnehmer geben wird. Diese Einschätzung teilen wir mit unseren befreundeten Vorständen und Geschäftsführern der Industriefirmen (u.a. Marc O'Polo, S.Oliver etc.).</p> <p>Lassen Sie sich bitte nicht von den zum Teil guten Frequenzen</p>	<p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort (Verlagerung von 1.300 qm Bekleidung) und dem gewünschten Austausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten nicht umsatzneutral.</p> <p>Aufgrund der damit bedingten Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTI-Parks wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Im Ergebnis weist der Gutachter Dr. Lademann & Partner nach, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktions-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>bedingt durch die Touristen täuschen.</p> <p>Entscheidend ist, wieviel Umsatz man aus der Frequenz generieren kann.</p> <p>Hier sind wir vor allem auf die Einwohner Lübecks angewiesen, die möglichst nicht - angelockt mit kostenlosen Parkplätzen - vor den Toren der Stadt einkaufen sollen.</p> <p>Touristen kaufen zwar auch ein, aber eher im niedrigen Preisbereich. Kaum ein Tourist kauft sich im Urlaub ein Kostüm oder eine teure Jacke.</p>	<p>schwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck nimmt mit der vorliegenden Planung insoweit eine mögliche Zunahme von Geschäftsaufgaben und folgenden Leerständen bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innenstadt in Kauf.</p>	
<p>1.7 <u>Niemand investiert in eine unsichere Zukunft, die Erweiterungspläne müssen beendet werden</u></p> <p>4. Konsequenzen</p> <p>Schwierig ist aus unserer Sicht ebenfalls die fehlende Planungssicherheit. Niemand investiert in eine unsichere Zukunft. Die Pläne zur Flächenerweiterung des CITTI Parks müssen deswegen schnell beendet werden.</p> <p>Wir werden aus heutiger Sicht keine weiteren Investitionen tätigen, wenn wir Gefahr laufen am falschen Standort zu investieren.</p> <p>Bedenken Sie bitte, wenn auch nicht exakt vergleichbar, dass es Städte im Ruhrgebiet gibt, die in dem einen Falle durch das Centro in Oberhausen überhaupt keine funktionierende Innenstadt mehr besitzen. Obwohl Oberhausen genauso groß ist wie Lübeck, gibt es hier noch nicht einmal mehr P&C, H&M oder C&A.</p> <p>Die Stadt Duisburg ist mehr als doppelt so groß wie Lübeck und hat ebenfalls praktisch keine funktionierende Innenstadt mehr. Wir sind uns sehr wohl bewusst, dass die meisten Menschen der stolzen Stadt Lübeck diesen Vergleich in Unkenntnis der Sachlage weit von sich weisen werden. Wir können Ihnen jedoch versichern, dass das die Bürger, die Gutachter und die Stadtplanungsämter in der Vergangenheit für die ehemals stolzen Großstädte Duisburg und Oberhausen genauso falsch ge-</p>	<p>Die Erweiterung des CITTI-Parks um 8.600 qm VK wurde bereits mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 22.55.08 ermöglicht.</p> <p>Über eine darüber hinausgehende Umsatzumverteilung durch die hier geplanten weiteren 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente entscheidet die Gemeinde im Zuge der Abwägung der privaten gegenüber den öffentlichen Belangen in diesem Verfahren.</p> <p>Private Belange sind u.a. die Belange der Geschäfte und Dienstleister in der Innenstadt und die des Unternehmens CITTI-Park.</p> <p>Als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (§ 1 Abs. 6 Pkt. 4 BauGB).</p> <p>Die beschriebenen Entwicklungen in den Ruhrgebietsstädten Oberhausen und Duisburg werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass bei Fortgang der Bebauungsplanverfahren und bei dann möglicherweise folgenden Umsatzrückgängen das Unternehmen Heick & Schmaltz den Standort schließen würde.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>dacht haben. Die stolze Hansestadt Bremen ist ja nicht ganz so weit entfernt, teilt ein ähnliches Schicksal und auch hier werden wieder alle wissen, warum genau das in Lübeck natürlich nicht passieren kann.</p> <p>Sollten die Pläne der Erweiterung so durchgesetzt werden und wir würden vom Umsatz her verlieren, würden auch wir keine weitere Energie in den Standort fließen lassen und diesen schließen.</p> <p>Spätestens, wenn bei dem „Wackelkandidaten“ Karstadt mit 2 Standorten insolvenzbedingte Schließungspläne durchgeführt werden, hat Lübeck den ersten Schritt in eine „Geisterstadt“ hinter sich und Sie werden sehen, dass die Touristen für alte Gebäude allein auch nicht mehr kommen werden.</p>	<p>Die Hansestadt Lübeck teilt die Auffassung, dass Leerstände die touristische Attraktivität mindern.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplänenwürfe entscheidet der Bauausschuss unter Kenntnisnahme dieser vorgebrachten Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen.</p>	
<p>1.8 <u>Will die Hansestadt Lübeck die Innenstadt als Kulturgut und Treffpunkt attraktiv halten?</u></p> <p>Wir sind der Meinung, dass Lübeck sich entscheiden muss und zwar unabhängig davon, ob es nun ein Heick & Schmaltz gibt oder nicht:</p> <p>Will man die Innenstadt als Kulturgut und Treffpunkt für viele Menschen attraktiv halten oder eben nicht?</p> <p>Aus Sicht der Henschel Gruppe mit dem mit Abstand kleinsten und heute ertragsschwächsten Modehaus der Gruppe ist ein Fortbestand von Heick & Schmaltz in Lübeck nicht von Bedeutung.</p> <p>Aktuell betreiben wir das Geschäft aus emotionalen Gründen und mit der Hoffnung, dass es zukünftig, mit wesentlich höheren Investitionen durch uns, Planungssicherheit durch die Stadt und eine Fokussierung auf die Innenstadt deutlich besser laufen könnte.</p>	<p>Die Lübecker Innenstadt soll auch künftig den wichtigsten Einzelhandelsstandort der Hansestadt darstellen und als Identifikationsort und Treffpunkt erhalten bleiben. Der Gutachter geht davon aus, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Möglich ist somit eine Zunahme der Geschäftsaufgaben und dem folgend Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innenstadt.</p> <p>Die Landesplanung geht im Gegensatz zu dem Gutachter in ihrer Stellungnahme vom 25. Januar 2016 davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p>	
<p>1.9 <u>Nicht jeder Anfrage außerhalb der Innenstadt zustimmen</u></p> <p>Wenn man die Innenstadt attraktiv halten möchte, dann kann</p>	<p>Die ermittelten Umsatzrückgänge im Bestandseinzelhandel werden gemäß der Beurteilung des Gutachters nicht dazu füh-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>man hingegen nicht jeder Wettbewerbsverzerrung nachgeben und permanent die Innenstadt in unterschiedlichem Maße schwächen, indem man außerstädtische Aktionen genehmigt.</p> <p>Dann kann man auch nicht Gutachtern zustimmen, für die eine Umsatzneuverteilung von 5 % und weitere Zergliederungen der Innenstadt kein Problem darstellen. Die Konsequenzen erfahren und gestalten nämlich all diejenigen, die ein Problem damit haben.</p> <p>Bedenken Sie bitte, dass es z.B. ohne das Engagement des Dr. Erich Henschel, die Salzspeicher heute gar nicht mehr geben würde, denn nur durch ihn und sein Heick & Schmaltz sind diese gerettet worden.</p> <p>Wer die Salzspeicher nicht mag und dem ein schicker Nutzbau auf der grünen Wiese lieber ist, der mag an diesem Argument ebenfalls keinen Gefallen finden.</p> <p>Man sagt ja so schön, „das Jammern ist des Kaufmanns Gruß“. Gerade diesen Eindruck möchten wir in aller Deutlichkeit von uns weisen. Darum ging es uns überhaupt nicht. Es ging uns nur darum aufzuzeigen, wie weit die Beurteilung der Lage durch die Kaufmannschaft der Innenstadt weitaus kritischer gesehen wird als durch Gutachter.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, ohne Rücksicht auf die im Allgemeinen in Norddeutschland vorhandene hanseatische Zurückhaltung habe ich versucht sehr deutlich zu machen, wie schrecklich die Pläne für die Innenstadt sein können und ich hoffe, es ist mir gelungen. Auch wenn die Wortwahl zum Teil drastisch erscheint, so schenken Sie bitte unseren Argumenten glauben. Ich selbst bin alle vier Wochen in Lübeck. Die Inhaberkategorie Koch lebt in Lübeck, genauso, wie unsere beiden Geschäftsleiter. Wir lieben die Stadt und wissen genau, wovon wir sprechen und kennen den deutschen Einzelhandel in- und auswendig. Sollten weitere Erläuterungen notwendig sein, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>ren, dass die Lübecker Innenstadt in der Ausübung ihrer Versorgungsfunktion so stark beeinträchtigt wird, dass sie diese nicht mehr substanziell wahrnehmen kann.</p> <p>Dabei wurde berücksichtigt, dass einzelne Betriebe auch stärker oder schwächer von Umsatzrückgängen betroffen sein können, als es die Durchschnittswerte erwarten lassen.</p> <p>Wenn vorhabenbedingt Geschäfte in der Innenstadt schließen, führt dies nicht automatisch zur Unverträglichkeit des Vorhabens. Die Folgen sind dann relevant, wenn sie die städtebauliche Relevanzschwelle überschreiten.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kaufmannschaft die Lage der Innenstadt weitaus kritischer sieht als der Gutachter.</p> <p>Auch die Landesplanung geht im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass eine Funktionsstörung der Lübecker Innenstadt nicht ausgeschlossen werden kann.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><u>Schreiben vom 02.09.2016</u></p> <p>1.10 <u>Ablehnung der Vorhaben in den B-Plänen 22.55.09, 22.55.10 und 22.53.09</u></p> <p>Bezugnehmend auf das beiliegende Schreiben vom 11. Mai 2015 möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass wir die angestrebten Veränderungen im Bebauungsplan 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum-, diese gekoppelt an die Flächenveränderungen im Bebauungsplan 22.55.10 weiterhin nachdrücklich ablehnen.</p> <p>Die Vorzeichen haben sich im Laufe der Monate ja noch einmal verändert, insbesondere durch die „wie Phoenix aus der Asche“ aufgetauchte „Decathlon-Fläche“ mit 3.600 qm am Standort Padelügger Weg.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung sind die Anstrengungen der Stadt, den Standort Herrenholz wieder und wieder zu stärken, kaum noch nachzuvollziehen.</p> <p>Wir machen uns Gedanken dahingehend, wie zukünftig mit Erweiterungsanträgen anderer Investoren umgegangen wird. Werden dann andere Regeln gelten?</p>	<p>Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters wurde geprüft, inwiefern die Ansiedlung des Sportfachmarktes (Decathlon) bei der Verträglichkeitsbegutachtung zur Erweiterung des CITTI-Parks berücksichtigt werden muss.</p> <p>Angesichts der Decathlon-Ansiedlung mit 3.600 qm Sportverkaufsfläche darf laut Gutachter die Sportverkaufsfläche im Einkaufszentrum CITTI-Park um 100 qm Verkaufsfläche auf dann maximal 1.780 qm steigen (minus 300 qm im Einkaufszentrum ohne Warenhaus, plus 400 qm im Warenhaus).</p> <p>Erweiterungsanträge anderer Investoren prüft die Hansestadt Lübeck auf Grundlage der Leitsätze des beschlossenen Zentrenkonzepts.</p>	
<p>1.11 <u>Empfehlung des Bauausschusses 2013 und der Stadtplanung zur Einzelhandelsentwicklung wird ignoriert</u></p> <p>Schon die im B-Plan genannten Ziele und Zwecke der Planung (angestrebte „Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park“) stehen im krassen Widerspruch zu den Leitsätzen im aktuellen Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts von 2011. Es ist zu hinterfragen, weshalb gerade die Hansestadt Lübeck diese Kräfte in die Stärkung eines Sonderstandortes legt, ohne dabei die nachweislich bereits eingetretene Schwächung des laut Zentrenkonzepts zu favorisierenden zentralen Versorgungsbeereichs Innenstadt und an anderen Standorten oder auch die noch längst nicht optimal entwickelte Entwicklung am Sonderstandort Dänischburg zu berücksichtigen.</p> <p>Herr Senator Boden erläuterte in der Sitzung des Bauaus-</p>	<p>Gemäß Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts 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.</p> <p>Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an den beiden Sonderstandorten 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 nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Da eine Erweiterung an den Sonderstandorten nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, steht deren Stärkung nicht per se im</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>schusses vom 2.12.2013, „dass die Situation in der Innenstadt, jetzt schon, ohne die Erweiterung vom CITTI-Markt und der Eröffnung von IKEA, nicht positiv sei. Hier seien andere Kriterien anzuwenden und man müsse feststellen, woran das liege.“</p> <p>Weiterhin verweist Herr Senator Boden auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem auch IKEA und CITTI berücksichtigt wurden. In eben dieser Sitzung wurde die Aufnahme folgender Ergänzung mehrheitlich (13 Ja-, 2 Nein-Stimmen) beschlossen: „Der Bauausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der Stadtteilzentren, für den Zeitraum des nächsten Einzelhandelsmonitoring“, zuzulassen“.</p> <p>Die Bürgerschaft folgte dieser Empfehlung nicht und beschloss stattdessen am 26.6.2014: "Eine Erweiterung an nicht-integrierten Standorten kann in Einzelfällen befürwortet werden, wenn am selben oder an anderen nichtintegrierten Standorten Einzelhandelsflächen in mindestens der gleichen Größe wegfallen. Hierzu ist in jedem Fall eine Einzelfallentscheidung zu treffen".</p>	<p>Widerspruch zum Zentrenkonzept.</p> <p>Bezüglich der Folgen für die Innenstadt konstatiert der Gutachter, dass trotz der Leerstände die Lübecker Innenstadt noch immer einen gut funktionierenden Einzelhandelsstandort darstellt. Er weist nach, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Die Folgen der CITTI-Park-Stärkung auf die Entwicklung am Sonderstandort Dänischburg sind nicht in die Bewertung einzustellen, da der Standort nicht integriert ist und somit nicht zu schützen ist.</p> <p>Die Verwaltung hat der Bürgerschaft in der Vorlage VO/2013/00803 angesichts der Leerstände in der Innenstadt und in Kenntnis der Verlagerungspläne von CB Mode in den CITTI-Park empfohlen, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche – auch nicht durch Verlagerung – zuzulassen. Der Bauausschuss ist dieser Empfehlung in seiner Sitzung am 02.12.2013 gefolgt. Die Bürgerschaft hat am 26.06.2014 entgegen der Empfehlung des Bauausschusses beschlossen, dass neue Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – wenn sie verlagert werden – in Einzelfällen zugelassen werden können.</p> <p>Aufgrund dieses Bürgerschaftsbeschlusses war die Verwaltung aufgefordert, die Bebauungsplanverfahren einzuleiten.</p> <p>Zusätzlich neu war die Forderung, im einzuleitenden Bebauungsplan auf 2.300 qm VK umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimente (Fahrräder, Elektro) gegen umsatzstärkere und innenstadtsensiblere (Bekleidung, Hausrat / Geschenkartikel, Spielwaren) auszutauschen und im Warenhaus zusätzlich</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente zu ermöglichen. Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplamentwürfe entscheidet der Bauausschuss unter Kenntnisnahme dieser vorgebrachten Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen.</p>	
<p><u>1.12 Planung widerspricht dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept</u></p> <p>Sowohl der erwähnte Bürgerschaftsbeschluss als auch das beschriebene Ziel der Planung widersprechen deutlich dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in seiner gültigen Fassung, insbesondere dem Teil D, Leitsatz 2: „(...) 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 (...)“</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen der Planungs- umsetzung aus dem Bebauungsplan 22.55.08, beschlossen am 28.11.2013, noch nicht einmal umgesetzt. Etwaige negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung können derzeit nicht umfassend bewertet und schon gar nicht ausgeschlossen werden. Folglich muss das gültige Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in Frage gestellt werden. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 28.05.2009 jedoch lautete: „Das Einzelhandelsentwicklungskonzept darf nicht in Frage gestellt werden.“</p> <p>Sowohl die Empfehlungen des Fachbereichs Stadtplanung und</p>	<p>Um die tatsächlichen Auswirkungen nach Markteintritt der beiden Großvorhaben CITTI-Erweiterung und LUV/IKEA ermitteln zu können und mögliche Auswirkungen weiterer potentieller Ansiedlungen an den Sonderstandorten fundiert einschätzen zu können, hat der Bereich Stadtplanung im Dezember 2012 ein Einzelhandelsmonitoring Innenstadt beauftragt.</p> <p>In Folge der festgestellten Zunahme von Leerständen bereits vor Markteintritt der o.g. Vorhaben hat der Bereich Stadtplanung 2013 wie folgt empfohlen:</p> <p>„Um die Innenstadt nicht weiter zu schwächen, empfiehlt der Bereich Stadtplanung zumindest bis zum nächsten Monitoring 2017 keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Dies auch nicht, wenn zentrenrelevante Verkaufsflächen an anderer Stelle aufgegeben und an Standorte außerhalb der Versorgungszentren verlagert werden sollen.</p> <p>Um eine weitere Stärkung der beiden peripheren Einkaufszentren zu vermeiden, sollen dort darüber hinaus auch keine weiteren Dienstleistungsflächen zugelassen werden.“ (VO/2013/00803)</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Bauordnung sowie des Bauausschusses als auch der selbst durch die Bürgerschaft einmal beschlossenen Entscheidungen erfahren somit keine Bedeutung.</p>		
<p>1.13 <u>Weitere negative Auswirkungen auf den zu favorisierenden Innenstadtbereich und andere Handelsstandorte</u></p> <p>Die nun angestrebten Anhebungen der Verkaufsflächen für die Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung und Schuhe um 2.100 qm auf 10.300 qm - Spielwaren und Hobbybedarf um 1.000 qm auf 2.900 qm - Hausrat und Geschenkartikel um 500 qm auf 2.380 qm - und die Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ohne spezifische Zuweisung auf 30 Prozent, d.h. auf 2.700 qm im CITTI Warenhaus <p>werden weitere negative Auswirkungen auf den zu favorisierenden Innenstadtbereich und andere Handelsstandorte haben. Dass Sortimente wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektroartikel um 1.000 qm auf 4.950 qm und - Fahrräder um 1.800 qm auf 0 qm <p>reduziert werden, bringt zumindest dem Standort Innenstadt keine Entlastung.</p> <p>Die Ausweitung der Flächen für Lebensmittel um 500 qm auf 11.280 qm kann darüber hinaus wohl kaum mit einer Unterversorgung begründet werden.</p>	<p>Die geplanten Veränderungen bei den Verkaufsflächen im CI-TTI-Park-Einkaufszentrum sind korrekt wiedergegeben.</p> <p>Die im Warenhaus zusätzlich geforderte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in einer Größe von 2.700 qm ist mittlerweile spezifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung 800 qm, - Hausrat / Geschenkartikel 600 qm, - Sportartikel 400 qm, - Bücher / Schreibwaren 300 qm. <p>Ferner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektroartikel 800 qm, - Fahrräder 800 qm. <p>Die Reduzierung der Sortimente Fahrräder und Elektro/Technik bringt der Innenstadt in der Tat so gut wie keine Entlastung. In Hinblick auf die angestrebten höheren Mieteinnahmen und Umsätze und das Tauschanliegen seitens des CITTI-Parks soll die Verkaufsfläche des Media-Markts auf immerhin noch verbleibend 5.000 qm reduziert werden (genau: 4.950 qm). Im Gegenzug können Elektroartikel wiederum im Warenhaus neu auf 800 qm Verkaufsfläche angeboten werden.</p> <p>Elektroartikel werden in der Innenstadt nur noch in einem verhältnismäßig geringen Umfang angeboten, sodass die Minderung um Minimum 200 qm keine nennenswerten Entwicklungsmöglichkeiten generiert.</p> <p>Die Fahrradgeschäfte sind spezialisiert auf bestimmte Marken und überwiegend in der D-Lage vorhanden – für diese Lage gleichwohl wichtig und mit zentrenprägend. Insgesamt sind die geplanten Veränderungen aufgrund der geplanten Konzentration</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>on auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten nicht umsatzneutral.</p> <p>Der Gutachter weist nach, dass durch die planungsrechtlich bereits zulässige Erweiterung um 8.600 qm VK und die aktuell geplanten weiteren 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung nicht wahrscheinlich sind.</p> <p>„Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Wenn es durch die Umsetzung der Planung zu Geschäftsaufgaben kommt, führen diese nicht automatisch zur städtebaulichen Unverträglichkeit des Vorhabens.</p> <p>Die Landesplanung geht allerdings in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2016 im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck eine weitere Stärkung des Sonderstandorts CITTI-Park, nimmt sie schlussfolgernd ein Zunahme von Geschäftsaufgaben und folgend Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt hin.</p> <p>Die Erhöhung der Verkaufsfläche für das Sortiment Lebensmittel beläuft sich auf 500 qm und ist weder zur Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung noch zum Ausgleich einer bestehenden Unterversorgung erforderlich.</p>	
1.14 <u>Bedenken der Landesplanung bleiben unberücksichtigt</u>	Auch in ihrer aktuellen Stellungnahme vom 08.08.2016 hält die	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Die Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein in der Stellungnahme vom 25.01.2016 „nicht unerhebliche Bedenken“ hinsichtlich der zusätzlich geplanten Veränderung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park und in der Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp und empfiehlt daher, die geplante Festsetzung „kritisch zu überprüfen“.</p> <p>Die Landesplanung wird deutlich: „(...) Gerade zentrenrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs [gemeint sind Bekleidung/Schuhe, Hausrat/Geschenkartikel und Spielwaren] leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten), tragen zur Belebung dieser Bereiche bei und übernehmen wichtige Magnetfunktionen.</p> <p>(...) Hinzu kommt im vorliegenden Fall noch, dass mit der genehmigten Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes mit bis zu 3.555 qm Verkaufsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Einkaufszentrum der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs weiter ansteigt. <u>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.</u> 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.(...)“</p> <p>Im Verlauf der Stellungnahme heißt es: „(...)Die Entscheidungen über die Größenordnung und Gestaltung der Verkaufsflächen am Sonderstandort CITTI/Herrenholz müssen aber im</p>	<p>Landesplanung an ihren Bedenken fest und geht – wie oben bereits ausgeführt - davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Die Landesplanung verweist abschließend auf die kommunalpolitische Abwägungsentscheidung der Hansestadt Lübeck.</p> <p>Die Baugenehmigung für den Sportfachmarkt (Decathlon) wurde auf Grundlage eines bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 2003 erteilt.</p> <p>Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters wurde geprüft, inwiefern die Ansiedlung des Sportfachmarktes (Decathlon) bei der Verträglichkeitsbegutachtung zur Erweiterung des CITTI-Parks berücksichtigt werden muss.</p> <p>Angesichts der Decathlon-Ansiedlung mit 3.600 qm Sportverkaufsfläche darf laut Gutachter die Sportverkaufsfläche im Einkaufszentrum CITTI-Park um 100 qm Verkaufsfläche auf dann maximal 1.780 qm steigen (minus 300 qm im Einkaufszentrum ohne Warenhaus, plus 400 qm im Warenhaus).</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene des Oberzentrums Hansestadt Lübeck getroffen werden. Bauplanungsrechtlich ist eine <u>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 Auswirkung und Risiken auseinander setzen muss. Hierbei ist die weitere Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, zu betrachten. (...)</u></p> <p>Das Vorerwähnte zugrunde gelegt, erscheint das äußerst zielstrebige Vorgehen seitens der Hansestadt Lübeck um eine nochmalige Steigerung der Attraktivität des Standorts CITTI-Park nicht nur nicht nachvollziehbar, sondern in höchstem Maße unverantwortlich.</p>		
<p>1.15 <u>Ziele und Empfehlungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Entwicklung des Einzelhandels beachten</u></p> <p>Folgende Ausführungen im „Weißbuch Innenstadt“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus Juni 2011 sollten beachtet werden:</p> <p>Auszug:</p> <p><u>„Konsequente Anwendung geltenden Baurechts:</u> Wichtige Regelungen im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung sind bereits heute auf Nutzungsmischung ausgerichtet und sollten von den Kommunen konsequent genutzt werden. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte wurden weitere wichtige Regelungen für die Innenstädte und Nebenzentren getroffen:</p> <p>Bebauungspläne der Innenentwicklung und erweiterte Steuerungsinstrumente zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind diesbezüglich wichtige Grundlagen für die kommunale Praxis. Die derzeitige Bauplanungsrechtsnovel-</p>	<p>Die Empfehlungen des Bundesministeriums im „Weißbuch Innenstadt“ werden hiermit zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bereits mehrere Bundesländer diejenigen Städte von der Städtebauförderung ausschließen, die zu Lasten ihrer Zentren und ihrer Nachbargemeinden Flächen auf der Grünen Wiese ausweisen.</p> <p>Der Bereich Stadtplanung hat auch aufgrund dieser Empfehlungen die politischen Gremien beraten, die vom Unternehmen CITTI-Park gewünschte Erweiterungsplanung abzulehnen (z.B. Schreiben vom 01.04.2014 an CITTI u.a. auch zur Kenntnis an den Bauausschuss der HL).</p> <p>Die überwiegende Mehrheit der bundesdeutschen Städte verfolgt im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Bundes und der Länder den Erhalt lebendiger Innenstädte durch eine restriktive Einzelhandelsentwicklung auf der grünen Wiese zugunsten ihrer Innenstädte.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck hat 2011 ihr Einzelhandelszentren- und</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>le zielt u. a. auf die Möglichkeit zu einer maßvollen Verdichtung innerstädtischer Bebauung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p><u>Potenzielle Maßnahmen:</u></p> <p>Neuausrichtung der kommunalen Flächenpolitik:</p> <p>Die Kommunen sollten bei der Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben deren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche noch stärker beachten. Sie müssen bei dieser schwierigen Aufgabe durch eine konsequente Landes- und Regionalplanung unterstützt werden.</p> <p>Die in mehreren Ländern getroffenen Regelungen sind richtungsweisend: <u>Städte, die zu Lasten ihrer Zentren und ihrer Nachbargemeinden Flächen auf der Grünen Wiese ausweisen, sollten von der auf die Innenentwicklung ausgerichteten Städtebauförderung ausgeschlossen werden.</u> Bei der Ausweisung von Flächen sollte die interkommunale und länderübergreifende Zusammenarbeit gestärkt werden.</p> <p><u>Regionale Einzelhandelskonzepte:</u> Die vielerorts vorhandenen Konzepte sollten - wo erforderlich - qualifiziert, regional abgestimmt und konsequent umgesetzt und auch bei Förderentscheidungen berücksichtigt werden. Bund und Länder sollten die Aufstellung und Fortschreibung der Konzepte in geeigneten Fällen fördern. Beispiele guter Praxis könnten ausgezeichnet werden. Es gilt, die Qualität derartiger Konzepte bzw. der dazu einzubringenden (Einzelhandels)Gutachten zu sichern. Der Bund ist bereit, in Zusammenarbeit mit den Ländern einen Leitfaden zu entwickeln.“</p> <p>Die Hansestadt Lübeck sollte demnach aufpassen, nicht irgendwann von der Städtebauförderung ausgeschlossen zu werden!</p>	<p>Nahversorgungskonzeptes aufgestellt zur Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie zur Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.</p> <p>Die Verwaltung der Hansestadt Lübeck hat der Bürgerschaft angesichts der Leerstände in der Innenstadt und in Kenntnis der Verlagerungspläne von Sortimenten für Bekleidung in den CITTI-Park empfohlen, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – auch nicht durch Verlagerung – zuzulassen. Die Bürgerschaft hat abweichend beschlossen, dass neue Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – wenn sie verlagert werden – in Einzelfällen zugelassen werden können. Dies ist hier der Fall, wobei allerdings darüber hinaus Verkaufsflächen für umsatzschwächere Sortimente gegen umsatzstärkere und innenstadtsensiblere getauscht werden sollen.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplawentwürfe entscheidet der Bauausschuss unter Kenntnisnahme dieser vorgebrachten Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen.</p>	
<p>1.16 <u>Pauschaler Schwellenwert statt differenzierte Analyse der Zentren</u></p> <p>Die gutachterlichen Betrachtungen vom Büro Dr. Lademann &</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Gutachten als nicht hinreichend detailliert beurteilt wird, u.a. weil die Leerstandssituation in den</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Partner aus den Jahren 2013 und 2015 schließen negative Entwicklungen nicht aus.</p> <p>Kritikpunkt am Gutachten zur CITTI-Park-Erweiterung ist, dass pauschale Annahmen im Vordergrund stehen und keine detaillierte Analyse der Zentren vorgenommen wurde. Pauschal werden 10 Prozent beziehungsweise 5 Prozent Umsatzumverteilung als unwesentlich charakterisiert. Dabei spielt es keine Rolle, wie viel Leerstand bereits im Einkaufszentrum Buntekuh oder im Mönkhof-Karree bestehen und welche Auswirkungen 10 Prozent Umsatzminus im Zentrum Hansering, Ziegelstraße oder Moising haben werden. Eindeutig negativ (Minus), auch wenn über die Frage was wesentlich ist, diskutiert werden kann.</p> <p>Auch der Verträglichkeitsnachweis der CITTI-Park-Erweiterung und Flexibilisierung in Bezug auf die Innenstadt gelingt dem Gutachter nicht überzeugend. Bedenkenlos wird das Sortiment Spielwaren und Hobbybedarf freigegeben. Hier haben die Sonderstandorte bereits doppelt so viel Verkaufsfläche wie in der gesamten Innenstadt derzeit noch vorhanden sind. Dennoch erscheinen weitere 1.000 qm zusätzliche Spielwarenfläche im CITTI-Park nicht wesentlich, da es sich bei Spielwaren um kein zentrenprägendes Sortiment handelt. Die Beurteilung von möglichen negativen Wirkungen fehlt, sofern ein zentrenrelevantes Sortiment nicht mehr adäquat in der Innenstadt angeboten würde.</p>	<p>Stadtteilzentren Buntekuh und Mönkhof-Karree nicht beschrieben und eingestellt worden ist.</p> <p>Der Bereich Stadtplanung hat den Gutachter in Vorgesprächen v.a. über die leerstehenden Bekleidungsgeschäfte und den leerstehenden Elektromarkt (ehemals Promarkt) im Stadtteilzentrum Mönkhof-Karree informiert und diese Vorschädigung als Restriktion für eine Erweiterung des CITTI-Parks benannt. Die Bürgerschaft hat sich mit Satzungsbeschluss zum Mönkhof-Karree für eine Ausstattung dieses zentralen Versorgungsbereichs neben Lebensmittel auch mit u.a. Bekleidung und Elektro/Technik ausgesprochen.</p> <p>Der 5 %-Schwellenwert dient als Orientierungswert, ob eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten ist. Die Wirkungen auf die Zentren Mönkhof-Karree, Moising, Ziegelstraße und Hansering wurden ermittelt und analysiert. Dabei wurden z.T. auch Umverteilungsquoten von mehr als 5 % oder 10 % festgestellt.</p> <p>Bei der Analyse der Ausgangslage in den jeweiligen Zentren hat der Gutachter festgestellt, dass einige zentrenrelevante Sortimente in den Stadtteilzentren keine zentrenprägende Funktion (mehr) übernehmen, da sie nur auf kleinen Verkaufsflächengrößen oder als Randsortimente angeboten werden. Wenn ein Anbieter in Folge eines Umsatzverlustes von mehr als 5 oder 10 % aufgeben würde, resultiert daraus dann keine Funktionsstörung für das Zentrum. Die z.T. über 5 oder 10 % liegenden Umverteilungsquoten in den Stadtteilzentren sind z.T. somit das rechnerische Ergebnis eines nur sehr geringen Bestands bzw. einer geringen Umsatzbasis. In absoluten Zahlen gemessen sind die Umsatzrückgänge geringfügig.</p> <p>Im Gutachten wurden die Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Mönkhof-Karree ermittelt. Danach belaufen sich die Umsatzrückgänge auf bis zu 5 % in den Sortimenten Bekleidung/Schuhe, Bücher/ Schreibwaren, Sportartikel und Hausrat/ Geschenkartikel sowie auf bis zu 7 % im Segment Spielwaren/</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Hobbybedarf. Die absoluten Umsatzrückgänge beziffern sich auf rd. 0,2 Mio. € im Segment Bekleidung/ Schuhe, rd. 0,1 Mio. € im Segment Hausrat/ /Geschenkartikel und weniger als 0,1 Mio. € in den übrigen Sortimenten. Die Höhe der absoluten Umsatzrückgänge lässt nicht darauf schließen, dass es zu Betriebsaufgaben kommen könnte, die die Funktionsfähigkeit des gesamten Zentrums beeinträchtigen würden.</p> <p>Im Segment Spielwaren gibt es in der Lübecker Innenstadt in der Tat nur noch wenige Anbieter, deshalb prägen Spielwaren das Zentrum nicht mehr in dem Umfang wie früher. Betriebsaufgaben von Spielwarengeschäften aufgrund von Umsatzverlusten führen daher nicht zu städtebaulich relevanten Folgewirkungen.</p> <p>Ein vollständiger Rückbau dieses Sortiments ist in der Lübecker Innenstadt bei einem maximalen Umsatzrückgang von rd. 7 % nicht zu erwarten. Bei der Bewertung der Wirkungen ist aber auch zu berücksichtigen, dass im CITTI-Park mit der „Rappelkiste“ ein neuer Anbieter neben Toys“R“us etabliert werden soll.</p> <p>In der Lübecker Innenstadt finden sich neben MyToys und der Fachabteilung von Karstadt auch noch einige kleine, z.T. spezialisierte inhabergeführte Fachgeschäfte. Der Gutachter geht daher nicht davon aus, dass sich infolge der Erweiterung von Toys‘R‘Us und der Neuansiedlung der Rappelkiste das Spielwarenangebot in der Innenstadt maßgeblich verkleinern wird.</p> <p>Eine Verschiebung der bestehenden Einkaufsorientierungen im Raum zu Lasten der Innenstadt ist jedoch nicht ausgeschlossen. Funktionsgerecht sollte der Schwerpunkt der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Spielwaren in der Innenstadt liegen.</p> <p>Hierzu ist auch der im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.07.2007 formulierte Leitsatz zu beachten:</p> <p>„Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Ver-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>sorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann.“</p>	
<p>1.17 <u>Keine Auseinandersetzung mit den Empfehlungen zum Einzelhandelsmonitoring und mit den strukturellen Schwächen in der Innenstadt</u></p> <p>Die Handlungsempfehlungen der Stadtplanung zum Einzelhandelsmonitoring werden nicht berücksichtigt. Das darin vorgesehene Moratorium bis zur nächsten Einzelhandelserhebung 2017 wird ignoriert. Stattdessen wurde mit oben erwähntem Bürgerschaftsbeschluss eine weitere „Umschiffung“ des Zentrenkonzepts beschlossen und dieses damit im Wesentlichen verletzt. Die strukturellen Schwächen des Einzelhandels in der Innenstadt werden im Gutachten nicht ausreichend thematisiert.</p> <p>Die Analysen des Einzelhandelsmonitorings der Wirtschaftsförderung Lübeck verdeutlichen einen negativen Trend in der Leerstandentwicklung von Einzelhandelsflächen. Wenngleich dort seit Jahren von einem „moderaten Leerstand“ gesprochen wird, so steigen seit 2010 sowohl die Anzahl der Leerstände als auch die Quadratmeter stetig an.</p> <p>Wiederholt wird der Leerstand des C&A Gebäudes aus den Erhebungen herausgerechnet und über eine Folgenutzung spekuliert, offensichtlich, um die Zahlen positiver darzustellen. Der Hinweis „Im Innenstadtbereich tragen die Flächen der ehemaligen C&A Filiale in der Mühlenstraße mit 4.900 qm sowie die Königspassage mit 1.800 qm erheblich zum Leerstand bei. Ohne diese großflächigen Leerstände wäre die Quote gegenüber dem Vorjahr signifikant gesunken.“ lenkt von den Tatsachen ab.</p>	<p>2014 hat sich die Bürgerschaft abweichend von der Empfehlung der Verwaltung nicht in jedem Fall für ein Abwarten bis zum nächsten Monitoring entschieden.</p> <p>Die Leerstandsquote in der Innenstadt hat eine vorbelastende Wirkung. Sie hat aber keinen Einfluss auf die Umsatzumverteilungen. Diese ergeben sich aus den Vorhabenumsätzen, die gegen den Innenstadteinzelhandel wirken.</p> <p>Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen wurden im vorliegenden Gutachten zur aktuellen Planung auf Grundlage einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse der Ausgangslage prognostiziert mit dem Ergebnis, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bliebe auch dann dennoch gewahrt.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck die Stärkung des Sonderstandorts CITTI-Park, nimmt sie schlussfolgernd eine Zunahme der Geschäftsaufgaben und folgend Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt hin.</p> <p>Die leer stehende ehemalige C&A-Fläche an der Mühlenstraße hat der Gutachter in die Berechnung einbezogen, sie ist der C-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Lage zugeordnet und hier beinhaltet. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass es ein Nachnutzungskonzept für das Objekt gibt.</p> <p>Die größeren zusammenhängenden Leerstandsflächen konzentrieren sich auf die Königspassage, das Haerder-Center und das ehemalige C&A-Objekt. Darüber hinaus gibt es Leerstände in allen A-, B-, C- und D-Lagen.</p> <p>Nachdem C&A seinerzeit für eine Stärkung der Innenstadt und gegen die Vorhaben CITTl-Park-Erweiterung und Ansiedlung LUV u.a. in den Lübecker Nachrichten - ohne Gehör zu finden - argumentiert hat, ist das Unternehmen mit einem der beiden Geschäfte in das LUV-Center gewechselt.</p> <p>Von 2009 bis 2013 hat die leerstehende Verkaufsfläche von 6.800 qm auf 11.800 qm zugenommen (d.h. plus 5.000 qm leerstehende Verkaufsfläche). Die Anzahl der leerstehenden Geschäfte stieg von 79 auf 122 (d.h. plus 43 leerstehende Geschäfte).</p> <p>Die Leerstandsquote stieg dabei von 6 % auf einen kritischen Schwellenwert von 10 %. In der Regel kann ab einer Leerstandsquote von 10 % davon ausgegangen werden, dass strukturelle Probleme mit negativen Wirkungen entstehen.</p> <p>Zwischen 2013 und 2015 hat die Leerstandsfläche weiter zugenommen. Aktuell liegt sie bei ca. 13 %. Mitbestimmend hierfür sind auch die leerstehenden Verkaufsflächen ehemals C&A.</p>	
<p>1.18 <u>Fehlende Berücksichtigung der Einwände aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</u></p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geäußerten Einwände und Bedenken sind nicht oder nur unzureichend in die Betrachtung eingeflossen.</p> <p>Die Hinweise auf Einhaltung des Leitsatzes 2 im Teil D des Einzelhandels- und Nachversorgungskonzepts der Hansestadt</p>	<p>Die Entscheidung über den Auslegungsbeschluss der der Bebauungsplanentwürfe trifft der Bauausschuss. Hierzu werden ihm alle von der Öffentlichkeit sowie von Behörden in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen vorgelegt - darunter auch die Hinweise auf die Leitsätze des Zentrenkonzeptes und auf die derzeitige Situation in der Innenstadt und in den sonstigen Versorgungszentren. Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und prüft diese.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Lübeck bleiben ebenso unberücksichtigt, wie selbst der Hinweis auf eine nicht auszuschließende Geschäftsaufgabe, sollte die Hansestadt Lübeck die Verfahren zum Abschluss führen.</p>	<p>Zum Ergebnis der Prüfung - auch im Hinblick auf die Berücksichtigung des Leitsatzes 2 und nicht auszuschließende Geschäftsaufgaben - wird auf die detaillierten Ausführungen in den vorangegangenen Punkten verwiesen.</p> <p>Relevant werden Geschäftsaufgaben, wenn das Vorhaben den zentralen Versorgungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann. Dann ist die Schwelle der städtebaulichen Relevanz erreicht.</p> <p>Der Gutachter weist nach, dass ansonsten marktfähige Magnetbetriebe durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe sowie kleine und mittlere Geschäfte gefährdet sind.</p> <p>Es wird auch zu diesem Schreiben zur Kenntnis genommen, dass bei Fortgang der Bebauungsplanverfahren und bei dann möglicherweise folgenden Umsatzrückgängen das Unternehmen Heick & Schmaltz den Standort schließen würde.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplänenwürfe entscheidet der Bauausschuss unter Kenntnisnahme dieser vorgebrachten Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen.</p>	
<p>1.19 <u>Kritische Auseinandersetzung mit dem Sonderstandort CITTI-Park ist notwendig</u></p> <p>Der CITTI-Park ist etabliert und stärkt den Einzelhandelsstandort Lübeck. Das Nebeneinander der Innenstadt, der Stadtteilzentren und der fachmarktorientierten Sonderstandorte funktioniert nur dann optimal, wenn die unterschiedlichen Standortprofile, die für sich genommen Alleinstellungsmerkmale sind, beachtet werden.</p> <p>Der Gutachter begründet, „(...) mit Herrenholz und Dänischburg</p>	<p>Den Darlegungen wird zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es soll ein einmaliges Einkaufserlebnis geboten werden, - das sterile Fachmarktimage wird abgelegt, - die Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf 100 zielen auf den Innenstadthandel ab, - es sollen neue Käufer generiert werden, - der Marktanteil soll gestärkt werden. <p>Das Gutachten bewertet dennoch, dass städtebauliche Auswir-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>verfügt die Hansestadt Lübeck über zwei legitimierte Sonderstandorte, die insbesondere im Zusammenspiel mit der Innenstadt arbeitsteilig auf das Gesamtprofil des Lübecker Einzelhandels einzahlen und zentralitätsbildend wirken. (...)“</p> <p>So sollte es sein. Das Gleichgewicht ist längst nicht mehr hergestellt, von einem Zusammenspiel und dem gemeinsamen Einzahlen sind wir weit entfernt.</p> <p>Durch die nunmehr erneut geplante Erweiterung und Flexibilisierung des CITTI-Parks wird das Standortprofil Fachmarktcenter verwischt. Es ist durchaus nachvollziehbar, dass CITTI-Park seinen Marktanteil behaupten, sogar stärken will. Die Sonderstandorte stehen in einem harten Wettbewerb untereinander und sind dem wachsenden Online-Handel ausgesetzt. Wegbrechende Käuferströme sollen durch die Generierung neuer Käufer kompensiert werden. Dazu soll das bisherige sterile Fachmarktimage in Richtung einmaliges Einkaufserlebnis geändert werden. Die Zielgruppen Erlebniseinkäufer und Touristen sollen gewonnen werden. Die mit dem B-Plan 22.55.08 beschlossene und derzeit noch in der Realisierung befindliche Veränderung des Centerkonzeptes und eine Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf über 100 Einheiten zielen konkret auf den Innenstadthandel ab. Dem CITTI-Park wurde demnach bereits ein überdurchschnittliches Maß an Stärkung des Einkaufszentrums zugesprochen.</p> <p>Die gleichzeitig angestrebte Verlagerung von 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung aus dem OG am Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum CITTI-Park erfüllt exakt das eingangs erwähnte Ziel einer weiteren Stärkung des CITTI-Parks. Die Interessenlagen, sowohl die des CITTI-Parks als auch die des CB-Modehauses, sind aus unternehmerischer Sicht durchaus nachvollziehbar. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb CITTI-Park das CB-Sortiment nicht in die bereits im B-Plan 22.55.08 zusätzlich genehmigten Flächen für Bekleidung integriert, zumal nun zeitgleich eine Umwidmung der Flächen von ehemals Fahrräder (1.800 qm) und Elektroartikel (1.000 qm) für Beklei-</p>	<p>kungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Die Landesplanung geht im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Die Ermöglichung eines innenstadtähnlichen Einkaufserlebnisses ist bereits mit der Erweiterung um 8.600 qm VK durch den Bebauungsplan 22.55.08 erfolgt.</p> <p>Über eine darüber hinausgehende Attraktivitätssteigerung in Höhe von weiteren 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente entscheidet die Gemeinde im Zuge der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander in diesem Verfahren.</p> <p>Private Belange sind u.a. die Belange der Geschäfte und Dienstleister in der Innenstadt und die des Unternehmens CITTI-Park.</p> <p>Als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (§ 1 Abs. 6 Pkt. 4 BauGB).</p> <p>Die Innenstadt verfügt über ca. 108.000 qm genutzte Verkaufsfläche (Stand Monitoring 2013).</p> <p>Die derzeit zulässige Verkaufsfläche im CITTI-Park mit 34.300 qm zzgl. Decathlon mit 3.500 qm ergeben in Summe für den Standort 37.800 qm VK für zentrenrelevante Sortimente (die Standorte CB Mode und Plaza-Einkaufszentrum werden hier nicht weiter betrachtet, da ihnen zukünftig keine hohe Relevanz mehr für die Innenstadt zugesprochen wird.). Am Sonderstand-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>dung vorgesehen werden soll. Das Maß der Bemühungen um die Stärkung des CITTI-Parks wird hiermit weit überschritten.</p> <p>Widersprüchlich ist in dem Zusammenhang auch, weshalb einerseits von einer Verlagerung von 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung vom Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum CITTI-Park gesprochen wird, andererseits in dem hiermit unabdingbar in Zusammenhang stehenden Vertrag auf den Verzicht der Nutzung der im ersten Obergeschoss genehmigten Verkaufsfläche von - nur -1.173,34 qm die Rede ist.</p>	<p>ort Dänischburg sind ca. 25.000 qm für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Zusammengenommen umfassen die beiden Sonderstandorte zzgl. Decathlon mit 62.000 qm VK für zentrenrelevante Sortimente weit über die Hälfte der genutzten Verkaufsfläche in der Lübecker Innenstadt.</p> <p>CITTI beabsichtigt den Mietvertrag mit B.O.C. nicht zu verlängern, um stattdessen mit umsatzstärkeren Sortimenten höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Ähnlich soll mit den 1.000 qm freiwerdenden Fläche von Media Markt verfahren werden. Der Media Markt verfügt weiterhin über auskömmliche ca. 5.000 qm VK.</p> <p>Die planungsrechtlich zulässigen maximal zulässigen Verkaufsflächen sind ein Angebot, das ein „höchstens“ beinhaltet und keineswegs ausgeschöpft werden muss. Im Übrigen ermöglicht der Bebauungsplan 22.55.08 freiwerdende Flächen unbegrenzt für nichtzentrenrelevante Sortimente (z.B. für Möbel / Einrichtungsbedarf) zu nutzen.</p> <p>Die mit der Verlagerung von CB Mode in Zusammenhang stehende Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im CITTI-Park um 1.300 qm geht einher mit der Reduzierung der am CB Mode-Altstandort zulässigen Verkaufsfläche für Bekleidung von 4.500 auf 3.200 qm. Die genannte Zahl rührt daher, dass der CB Mode nicht im vollen Umfang die am Standort zulässige Verkaufsfläche nutzt.</p>	
<p>1.20 <u>Bebauungsplan 22.53.09: Irreparabler Schaden mit Folgen</u></p> <p>Die Genehmigung des Sportfachmarktes erfolgte nicht in Übereinstimmung mit den Leitsätzen 2 und 5 des Zentrenkonzepts der Hansestadt Lübeck, sondern allein auf Grundlage des Bebauungsplans 22.53.08 von 2003. Die nun angestrebte Änderung des B-Plans ist reine Schadensbegrenzung, dennoch dringend nötig.</p> <p>Dass parallel dazu gemäß der gutachterlichen Stellungnahme</p>	<p>Die Ansiedlung des Sportfachmarkts steht nicht im Einklang mit dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck. Sie basiert auf der planungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß dem Bebauungsplan von 2003. Der Bauausschuss hat über eine mögliche Verhinderung des Sportfachmarkts diskutiert. Dies wäre mit einer Zurückstellung des Vorhabens und der Änderung des Bebauungsplans möglich gewesen. Schlussendlich wurde im Hinblick auf geltendes Planungsrecht das Vorhaben genehmigt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>von September 2015 im B-Plan 22.55.09 – CITTI-Park - entweder die geplanten 400 qm für das Sortiment Sport/Outdoor im Warenhaus des CITTI-Parks vollständig aufgegeben oder eine anteilige Reduzierung der 2014 festgesetzten Flächen für Sportartikel im sonstigen Einkaufszentrum CITTI-Park (z.B. Intersport) erfolgen sollen, ist unumgänglich. Dies beeinflusst aber nicht unsere vollumfängliche Ablehnung der geplanten B-Plan-Vorhaben 22.55.09 und 22.55.10.</p>	<p>Die nunmehr angestrebte bestandsorientierte Überplanung soll den Sportfachmarkt auf seinen genehmigten Umfang fest-schreiben und keine darüber hinausgehenden Elektro- und / oder Sportsortimente mehr zulassen.</p>	
<p>1.21 <u>Bedrohliche Auswirkungen auf die weitere Entwicklung an anderen Standorten</u></p> <p>Die mit dieser Bauleitplanung angestrebten Flexibilisierungen in den Sortimenten und der damit einhergehenden außerordentlichen Stärkung eines Sonderstandorts (CITTI-Park) wirken sich bedrohlich auf die weitere Entwicklung an anderen Standorten aus. Aus gutem Grund wurden seinerzeit im Rahmen des Bebauungsplans 27.52.02 (IKEA/LUV) Sortimentsbeschränkungen (z.B. Drogeriemarkt) und Sortimentsobergrenzen (Bekleidung, Sport etc.) festgesetzt. Entgegen der ursprünglichen Planung, wurden die Flächen für Sport/Camping im LUV Center um 700 qm auf 2.400 qm reduziert, im CITTI-Park hingegen mit dem Bebauungsplan 22.55.08 um 600 qm auf 3.480 qm erhöht. Die Bewertung der planungsrechtlich zu diesem Zeitpunkt bereits möglichen Ansiedlung von bis zu 4.000 qm Sportartikel blieb dabei völlig außer acht. In diesem Fall stellt sich die Frage an die Rechtmäßigkeit der Gutachten; daran ändert auch die nachträgliche Ergänzung in der Betrachtung des Gutachters (Stand September 2015) nichts.</p> <p>Resultierend aus diesen Entscheidungen und eine Umsetzung der nun angestrebten Bauleitplanung vorausgesetzt, ließe der nächste Antrag auf Erweiterung und Wunsch nach Flexibilisierung der Sortimente am zweiten Sonderstandort (IKEA/LUV) wohl kaum lange auf sich warten. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich die Hansestadt Lübeck mit der nächsten Bebauungsplanänderung befassen darf. Eine Begründung, die Erwei-</p>	<p>Auf dem jetzigen Standort des Sportfachmarktes (Decathlon) war im Jahr 2011 zu dem Zeitpunkt der Gutachtenerstellung für die Bebauungspläne 22.55.08 (CITTI-Park) und 27.52.02 (IKEA/LUV) ein Möbelfachmarkt (Poco- Domäne) angesiedelt. Die Ansiedlung eines Sportfachmarktes war zu diesem Zeitpunkt nicht abzusehen.</p> <p>Die Verwaltung beabsichtigte den Bebauungsplan von 2003, der Sport- und Elektrosortimente auf 4.000 qm VK zulässt, zu ändern, damit er nicht im Widerspruch zum Zentrenkonzept steht. Dies wäre jedoch erst ab ca. 2011, also sieben Jahre nach Rechtskraft, entschädigungsfrei durchzuführen gewesen. Zu dieser Zeit war das Gutachten bereits erstellt. Da ohnehin eine Änderung des Planungsrechts vorgesehen war - spätestens mit der Beantragung eines Vorhabens – wurden die zulässigen Verkaufsflächen in das seinerzeitige Gutachten nicht eingestellt.</p> <p>Im Übrigen wäre es dem Gutachter auch nicht zumutbar gewesen, sämtliche B-Pläne der Hansestadt Lübeck sowie betroffener Umlandkommunen dahingehend zu untersuchen, ob es in diesen noch ungenutzte Verkaufsflächenspielräume gibt, die theoretisch abgerufen werden könnten. Dies betrifft ja nicht nur die Sondergebiete, aus denen sich mögliche Verkaufsflächenspielräume noch anhand der definierten Obergrenzen herauslesen lassen, sondern z.B. auch MK-Gebiete, in denen Einzelhandel i.d.R. ohne Verkaufsflächenbegrenzungen möglich ist, sowie weitere Baugebiete wie GE- oder MI-Gebiete, die unter</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>terungswünsche in diesem Fall abzulehnen, fiel wohl schwer. Das Wettreten in der Einzelhandelsansiedlung in der Hansestadt Lübeck wird weitergehen und das Zentrenkonzept, deren Leitsätze sowie die Lübecker Sortimentsliste endgültig zu dem machen, was es heute schon zu sein scheint: Ein wertloses Stück Papier, dessen Inhalte ohnehin niemanden interessieren. Im Zuge dieses Anhörverfahrens wiederholen wir deshalb erneut unsere Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erklärung über die Bedeutung der Funktionen des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, - daraus resultierend: verantwortungsbewusstes Handeln bei künftigen Ansiedlungen und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsflächen an dezentralen Standorten, - Überarbeitung und Anpassung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts, - strikte Einhaltung der in einem neuen Zentrenkonzept definierten Grundsätze, ohne ständiges Nachbessern, - jährliche Fortschreibung der Vollerhebung aller Einzelhandelsflächen mit Sortimentsnachweisen im gesamten Lübecker Stadtgebiet, - jährliche Überprüfung der Einzelhandelsflächen auf Einhaltung der vorgeschriebenen Sortimentsgrenzen durch externe Gutachter/Fachkräfte. 	<p>bestimmten Voraussetzungen ebenfalls für Einzelhandelsnutzungen in Frage kämen. Hinzukämen auch noch die unbeplanten Innenbereiche, in denen nach § 34 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen Einzelhandelsnutzungen ebenfalls zulässig sein könnten. Es erscheint daher nahezu unmöglich, einen vollumfänglichen Überblick darüber geben zu können, an welchen Stellen im Stadtgebiet bzw. in der Region und in welcher Größenordnung noch Verkaufsflächenpotenziale bestehen. Dies wäre auch nur eine rein theoretische Betrachtung, denn relevant werden diese erst, wenn dahinter konkrete Entwicklungsabsichten stehen.</p> <p>Die Rechtmäßigkeit der Gutachten wird hierzu nicht in Zweifel gezogen. Es ist kein Fall bekannt, in dem ein Gericht einem Gutachten die Aussagekraft abgesprochen hat, weil dieses nicht sämtliche, theoretisch möglichen Verkaufsflächenpotenziale im Untersuchungsraum berücksichtigt hat.</p> <p>Nach Bekanntwerden der Pläne zur Ansiedlung von Decathlon hat der Gutachter die geplanten Maßnahmen im CITTI-Park auf ihre Verträglichkeit überprüft. Die planungsrechtliche Erweiterung des CITTI-Parks von 2014 ermöglicht eine Erhöhung Sportsegments. Da dieser Bebauungsplan bereits rechtskräftig geworden ist, ist das dafür vorgelegte Gutachten aus 2011 nicht mehr relevant. Das Gutachten aus 2015 für die nunmehr angestrebten Vorhaben räumte einen Verkaufsflächenspielraum von bis zu 400 qm zusätzlich für das Sportsegment ein. Im Ergebnis der ergänzenden gutachterlichen Betrachtung, die die Ansiedlung von Decathlon berücksichtigte, ist der Gutachter zu der Empfehlung gekommen, insgesamt nur mehr 100 qm im CITTI-Park neu zu ermöglichen.</p> <p>Für den Sonderstandort Dänischburg besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Verkaufsflächenobergrenzen. Für Erweiterungsbegehrligkeiten bei IKEA/LUV müsste wie für CITTI der Bebauungsplan geändert werden.</p> <p>Darauf gibt keinen Rechtsanspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Es obliegt der Hansestadt Lübeck solche Änderungsverfahren einzuleiten. Ein Verzicht auf die Einleitung oder Weiterführung eines solchen Verfahrens liegt im Ermessen der planenden Gemeinde, sofern das gewünschte Vorhaben nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zum Zwecke der Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort Dänischburg kann ebenso wenig wie eine Stärkung des Standorts CITTI-Park damit begründet werden, dass diese Vorhaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zwingend erforderlich sind. Somit liegt es im Ermessen der Hansestadt Lübeck über die Bauleitplanverfahren zu entscheiden.</p> <p>Auch müsste für eine Erweiterung bei IKEA/LUV der Nachweis erbracht werden, dass diese zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führen würde, was angesichts der zulässigen aber noch nicht marktwirksamen Erweiterung des CITTI-Parks und der dann doppelten Vorbelastung der Innenstadt durch die Ansiedlung von IKEA/LUV und durch die in diesem Verfahren geplante Erweiterung des CITTI-Parks schwierig sein dürfte.</p> <p>Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck ist als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und demnach bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Die im aktuellen Konzept definierten Leitsätze werden gemäß Darlegung des Gutachters eingehalten. Es gilt jedoch stetig zu überwachen, welche Auswirkungen die beiden (über-) regionalen Sonderstandorte auf die oberzentrale Funktion der Innenstadt haben. Aufgrund der konstanten Verkaufsflächenzunahme an den beiden Sonderstandorten ist eine Arbeitsteilung nicht mehr eindeutig erkennbar. Sowohl die angebotenen Sortimente als auch die angesprochene Kundschaft gleichen sich immer weiter an.</p> <p>Deswegen führt der Bereich Stadtplanung und Bauordnung das Einzelhandelsmonitoring zur Entwicklung der sortimentsbezo-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>genen Verkaufsflächen und Dienstleistungen in der Innenstadt alle drei Jahre durch, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und erforderliche Anpassungen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes den politischen Gremien vorschlagen zu können. Für eine jährliche Bestandsaufnahme wird kein Erfordernis gesehen.</p> <p>Die Wirtschaftsförderung Lübeck nimmt demgegenüber eine stadtweite jährliche Erhebung der Einzelhandelsflächen vor.</p> <p>Qualitativer Unterschied ist, dass die Verwaltung die Verkaufsflächen pro Geschäft detailliert sortimentsbezogen erhebt und die Dienstleistungsnutzungen mit betrachtet.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan IEKA/LUV ist gesichert, dass auf Kosten des Vorhabenträgers auf Anforderung die Einhaltung der Sortimentsgrenzen überprüft wird. Die Messung erfolgt per Laser und wird seitens der Stadt relativ kostengünstig auch für die Überprüfung der Einhaltung im CITTIPark dann beauftragt, wenn sich Unsicherheiten über die Einhaltung andeuten.</p>	
<p>Nr. 2 Herr Andreas Pahlke, Vorsitzender der Huxstraßengemeinschaft GbR, (Schreiben vom 03.05.2015)</p>		
<p>2.1 <u>Erweiterung des CITTIParks gefährdet Einzelhandel in der Innenstadt</u></p> <p>Unseres Erachtens ist es in der noch nicht abgeschlossenen Phase der Etablierung des LUV-Centers und der bereits genehmigten (noch nicht ausgeführten) Erweiterung im Herrenholz-Einkaufszentrum nicht angezeigt, einen erfolgreichen Sonderstandort dort zu Lasten der Innenstadt noch attraktiver zu gestalten.</p> <p>Die Erweiterung im CITTIPark ist insbesondere durch die Freistellung einer höheren Flexibilität innerhalb der Verkaufsflächen und Sortimente eine deutliche Gefährdung des Einzelhandels in der Innenstadt.</p> <p>Hierbei müsste auch die derzeitige Benachteiligung der Innen-</p>	<p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten nicht umsatzneutral. So wird u.a. gewünscht, im CITTIPark 2.900 qm mehr Verkaufsfläche für Bekleidung zu ermöglichen.</p> <p>Aufgrund der damit bedingten Umsatzumverteilungen zu Lasten der Zentren und zugunsten des CITTIParks wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann & Partner fest, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>stadt durch erhebliche Probleme bei der Erreichbarkeit aufgrund von Brückensperrungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen. Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bliebe auch dann dennoch gewahrt.</p> <p>Die Brückensperrungen sind nur temporär.</p>	
<p>2.2 <u>Problematische Verkehrssituation ist zu berücksichtigen: Moratorium ist mindestens erforderlich</u></p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner berücksichtigt die bereits genehmigten Erweiterungen und die besonderen Probleme aufgrund der Verkehrssituation in keiner Weise.</p> <p>Zumindest ein Moratorium bei der Veränderung des bestehenden Bebauungsplanes sollte eine Chancengleichheit für den Innenstadthandel gewährleisten.</p> <p>Eine zusätzliche verkehrsbedingte Verlagerung des Einkaufsverhaltens würde für eine Reihe von kleinen Innenstadtgeschäften eine existenzielle Bedrohung bedeuten.</p>	<p>Das Gutachten betrachtet die planungsrechtlich bereits zulässige Erweiterung um 8.600 qm VK und die aktuell geplante Erweiterung um 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente. Der Gutachter weist nach, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung nicht wahrscheinlich sind.</p> <p>Die problematische verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt wird im Gutachten auf Seite 41 wie folgt beschrieben:</p> <p><i>„Das Verkehrsleitsystem wirkt insbesondere für Umlandbesucher sehr kompliziert und erschwert das gezielte Anfahren von Innenstadtstandorten erheblich.“</i></p> <p>Eine Chancengleichheit wäre allerdings auch durch eine bessere Erreichbarkeit der Innenstadt nicht hergestellt, da das Parken im CITTI-Park kostenfrei ist, während in der Stadt für einen Stadtbummel aktuell bis zu 6.- EUR Parkgebühr zu entrichten sind.</p> <p>Die Gebühr ist im Städtevergleich angemessen; wenn der Kunde jedoch annähernd die gleichen Produkte, Dienstleistungen und Gastronomie für 0.- EUR Parkgebühr kaufen kann, sind für viele Kunden die Parkgebühr ein entscheidender Faktor, der in Städten ohne ausgeprägte Stadtrandstandorte nicht zum Tragen kommen kann.</p>	
<p>2.3 <u>Sonderstandorte waren immer für großflächige Einzelhandelsbetriebe gedacht</u></p>	<p>Die Intention, großflächige nichtzentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe auf die ausgewiesenen Sonderstandorte zu len-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Die Sonderstandorte waren immer gedacht für Geschäftsformen, die auf größere Flächen angewiesen sind. Die geplante Möglichkeit zur Umgestaltung zu kleineren Handelsflächen im CITTI-Park bedeutet eine völlige Umkehrung dieser ursprünglichen Vorgaben für Einkaufszentren „vor der Stadt“.</p> <p>Die Auswirkungen dieser Flexibilität ist in dem Gutachten nicht untersucht worden.</p>	<p>ken, verfolgte die Hansestadt Lübeck als Ergebnis des 1994 beauftragten PRISMA-Gutachtens. Die Umsetzung der Ziele dieses Gutachtens hat die Bürgerschaft 1996 beschlossen.</p> <p>Dem folgend hat der 1998 beschlossene Bebauungsplan 22.55.02 auf dem CITTI-Grundstück die bis dahin angesiedelten zentrenrelevanten Sortimente auf 14.300 qm als Obergrenze festgeschrieben und im Übrigen die Ansiedlung nichtzentraler Sortimente und sonstiger Gewerbebetriebe als Ziel festgesetzt.</p> <p>An der beschlossenen Zielsetzung des PRISMA-Gutachtens wird seit 2002 nicht mehr festgehalten.</p> <p>In 2002 wurden die für die Stärkung des CITTI-Parks erstellten Bebauungspläne 22.55.03 (Erweiterung Spielwaren und Elektroartikel) und 22.55.04 (Ermöglichung Sport und Erweiterung Lebensmittel) beschlossen. Es folgten weitere Bebauungspläne zur Erweiterung von CB Mode (2003), Ansiedlung von Decathlon (2004), CITTI (Ermöglichung Bekleidung und Erweiterung Lebensmittel, 2004), PLAZA-Grundstück mit Ermöglichung Adler (2006), IKEA/LUV mit allen Sortimenten (2012) und umfängliche Erweiterung mit umsatzstarken Sortimenten im CITTI-Park-Einkaufszentrum (2014).</p>	
<p>2.4 <u>Leerstände in der Innenstadt schaden dem touristischem Standort</u></p> <p>Für den touristischen Standort Lübeck ist eine lebendige Innenstadt sehr wichtig. Eine noch stärkere Ausweitung des Leerstandes in der Innenstadt, mit dem zu rechnen ist, bedeutet für Besucher eine erhebliche Störung der Aufenthaltsqualität.</p> <p>Eine verschwundene vielfältige Struktur in der Innenstadt, wie sie zurzeit glücklicherweise noch vorhanden ist, lässt sich, wie andere Städte zeigen, nicht wieder aufbauen. Wir bitten diese Argumente bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um Lübeck als umfassend lebendigen Einkaufsstandort zu erhalten.</p>	<p>Die Lübecker Innenstadt ist bereits heute durch eine erhöhte Leerstandsquote gekennzeichnet. Bezüglich einer Zunahme der Leerstände wird im Gutachten konstatiert, dass jedenfalls ansonsten marktfähige Magnetbetriebe durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck die Stärkung des Sonderstandorts CITTI-Park, nimmt sie auf der anderen Seite eine Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt hin.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>ten. Zumindest eine bessere Erreichbarkeit der Innenstadt nach den Brückensperrungen sollte abgewartet werden, um so etwas wie eine Chancengleichheit zu ermöglichen.</p> <p>Für weitere Gespräche stehe ich selbstverständlich zu Verfügung.</p>	<p>Die Brückensperrungen sind temporär.</p>	
<p>Nr. 3 Frau Manuele Hock, Benckendorf (Schreiben vom 03.05.2016)</p>		
<p>3.1 <u>Gravierende negative Auswirkungen auf die Innenstadt</u></p> <p>Durch die aufzustellenden Bebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10, im Zusammenspiel mit der bereits genehmigten CITTI-Park-Erweiterung und dem vor einem Jahr eröffneten 2. Sonderstandort IKEA/LUV befürchte ich gravierende negative Auswirkungen auf die Lübecker Innenstadt.</p> <p>Die in dem Gutachten genannten rund 5 % Umsatzrückgang in der Innenstadt durch die geplanten Änderungen der innenstadt-relevanten Sortimente im CITTI-Park berücksichtigen z.B. weder adäquat die Veränderung von einem Fachmarktcenter in ein innenstadtähnliches Shoppingcenter, noch die erschreckend hohen Leerstände in der Innenstadt (C&A wird beispielsweise herausgerechnet).</p> <p>Daher würde ich ein Monitoring [<i>gemeint ist vermutlich Moratorium</i>] bis zur nächsten Einzelhandelserhebung 2017, wie es die Stadtplanung empfiehlt, begrüßen.</p>	<p>Die Charakteristik des CITTI-Parks ist über die angesetzten Flächenproduktivitäten für die Wirkungsberechnungen im Gutachten berücksichtigt worden. So wurde für die sortimentsbezogenen Erweiterungsflächen eine durchschnittliche Flächenproduktivität von knapp 3.400 € / qm Verkaufsfläche angesetzt, die dem Umstand Rechnung trägt, dass im Zuge der Erweiterung neben großen Geschäften wie CB Mode und H&M auch viele kleinere Einheiten wie Marco Polo und Hilfiger entstehen werden, die tendenziell auch hohe Flächenproduktivitäten generieren.</p> <p>Damit wird die Flächenproduktivität knapp unter derjenigen für die Lübecker Innenstadt angesetzt.</p> <p>Die Leerstandsquote in der Innenstadt hat eine vorbelastende Wirkung. Sie hat aber keinen Einfluss auf die Umsatzumverteilungen. Diese ergeben sich aus den Vorhabenumsätzen, die gegen den Innenstadteinzelhandel wirken.</p> <p>2014 hat sich die Bürgerschaft abweichend von der Empfehlung der Verwaltung nicht bei jedem Erweiterungsvorhaben für ein Abwarten bis zum nächsten Monitoring entschieden.</p> <p>Aufgrund dieses Bürgerschaftsbeschlusses war die Verwaltung aufgefordert, die Bebauungsplanverfahren einzuleiten.</p> <p>Zusätzlich neu war die Forderung, im einzuleitenden Bebauungsplan umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimente (Fahrräder, Elektro) gegen 2.300 qm VK für umsatzstärkere und innenstadtsensiblere Sortimente (Bekleidung, Hausrat / Geschenkartikel, Spielwaren) auszutauschen und darüber hin-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>aus auf 2.700 qm VK zusätzliche zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu ermöglichen.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplamentwürfe entscheidet der Bauausschuss unter Kenntnisnahme dieser vorgebrachten Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen.</p>	
<p>Nr. 4 Frau Carolin Meister, Geschäft „Sitzen und mehr“, Huxterdamm 2b, Lübeck (Schreiben vom 02.05.2016)</p>		
<p>4.1 <u>Im CITTI-Park wird ein innenstadtähnliches Einkaufserlebnis geschaffen</u></p> <p>Durch die Verlagerung der 1.300 qm CB-Mode aus dem 1. OG Herrenholz 6 in die la-Lage CITTI-Park und die angestrebte Flexibilisierung der 2.700 qm innenstadtrelevanten Sortimente im SB-Warenhaus entsteht eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Standortes.</p> <p>Die angestrebte Erhöhung der Anzahl der Geschäfte von ca. 50 auf bis zu 150 schafft darüber hinaus ein innenstadtähnliches Einkaufserlebnis, das nicht adäquat in die Bewertung der Gutachter eingegangen ist.</p>	<p>Die Ermöglichung eines innenstadtähnlichen Einkaufserlebnisses ist bereits mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 22.55.08 durch die Erhöhung um 8.600 qm VK für zentrenrelevante Sortimente erfolgt. Über die hier geplante nochmalige Erhöhung um 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente beurteilt und entscheidet die Gemeinde im Zuge der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander in diesem Verfahren.</p> <p>Private Belange sind u.a. die Belange der Geschäfte und Dienstleister in der Innenstadt und die des Unternehmens CITTI-Park.</p> <p>Als öffentliche Belange bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (§ 1 Abs. 6 Pkt. 4 BauGB) und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Pkt. 8 BauGB).</p> <p>Für die sortimentsbezogenen Erweiterungsflächen wurde eine durchschnittliche Flächenproduktivität von knapp 3.400 € / qm Verkaufsfläche angesetzt, die dem Umstand Rechnung trägt, dass im Zuge der Erweiterung neben großen Geschäften wie CB Mode und H&M auch viele kleinere Einheiten entstehen werden, die tendenziell auch hohe Flächenproduktivitäten</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung												
	<p>generieren (z.B. Esprit, Marco Polo). Damit wurde eine Flächenproduktivität knapp unter derjenigen für die Lübecker Innenstadt angesetzt.</p> <p>Mit der Verlagerung von CB Mode ist eine Umsatzzunahme für CB Mode anzunehmen. Im Gutachten wurde eine Umsatzzunahme von rd. 1,3 Mio. € angenommen. Die Flächenproduktivität für den Altstandort wurde mit rd. 2.000 € / qm Verkaufsfläche angesetzt, für die Fläche im CITTI-Park wurden rd. 3.000 € / qm Verkaufsfläche eingestellt.</p> <p>Die zusätzlichen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf 2.700 qm im Warenhaus führen ebenfalls zu Umsatzumverteilungen. Bei deren Berechnung hat der Gutachter eingestellt, dass innenstadtrelevante Sortimente im Warenhaus weniger attraktiv und damit auch weniger umsatzwirksam sind als eigenständige Läden in der Mall.</p>													
<p>4.2 <u>5 % Umsatzrückgang in der Innenstadt zu gering angesetzt</u></p> <p>Bei der Schätzung der zu erwartenden Umsatzrückgänge in der Innenstadt wurden stattdessen die durch IKEA/LUV ausgelösten Umsatzrückgänge noch nicht berücksichtigt und bei den Leerständen das C&A-Gebäude in der Mühlenstraße herausgerechnet.</p> <p>Listet man die verschiedenen Zahlen auf, ergibt sich für mich folgendes Bild:</p> <table border="1" data-bbox="136 1161 943 1369"> <thead> <tr> <th></th> <th>CITTI-Park geplant</th> <th>Innenstadt Lübeck 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>genutzte Ladenfläche</td> <td>35.600 qm</td> <td>77.740 qm</td> </tr> <tr> <td>Leerstände</td> <td>-</td> <td>13. 220 qm</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Geschäfte</td> <td>bis zu 150</td> <td>408</td> </tr> </tbody> </table> <p>D.h., CITTI-Park vergrößert sich auf rund 46 % der z. Zt. ge-</p>		CITTI-Park geplant	Innenstadt Lübeck 2015	genutzte Ladenfläche	35.600 qm	77.740 qm	Leerstände	-	13. 220 qm	Anzahl Geschäfte	bis zu 150	408	<p>Laut Gutachter ist eine wirkungskumulierende Betrachtung im Gegensatz zur Untersuchung aus 2011 nicht mehr sachgerecht und methodisch auch nicht umzusetzen, da die Marktwirksamkeit von IKEA/LUV und CITTI-Park-Erweiterung mindestens zwei Jahre auseinanderliegen werden. Da sich die Wirkungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Markt niederschlagen werden, können diese nicht aufsummiert werden.</p> <p>Bei der städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen wurde aber eine Vorbelastung des innerstädtischen Einzelhandels durch IKEA/LUV angenommen. Daher wurde der Orientierungswert ab dem schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, von den üblicherweise angenommenen 10 % auf 5 % abgesenkt.</p> <p>Im überarbeiteten Gutachten von 2015 stellt Abbildung 12 die Leerstandsflächen dar. Die C&A-Fläche ist der C-Lage zugeordnet und berücksichtigt.</p> <p>Die Wirkungsprognose basiert auf einem Gravitationsmodell nach Huff. Dieses Modell simuliert die Umsatzrückgänge für</p>	
	CITTI-Park geplant	Innenstadt Lübeck 2015												
genutzte Ladenfläche	35.600 qm	77.740 qm												
Leerstände	-	13. 220 qm												
Anzahl Geschäfte	bis zu 150	408												

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>nutzten Ladenfläche in der Innenstadt und verfügt über bis zu 37 % der Anzahl der Geschäfte. Hier erscheint mir die Schätzung von knapp 5 % Umsatzrückgang bei den verschiedenen innenstadtrelevanten Sortimenten durch die geplanten Änderungen im CITTI-Park für die Innenstadt sehr gering angesetzt.</p>	<p>alle Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsraum in Abhängigkeit von der Entfernung und der Attraktivität (Größe). Von dem Vorhaben sind hauptsächlich die Lübecker Innenstadt, aber auch andere Einzelhandelsstandorte betroffen (z.B. das Mönkhof-Karree und Ortskerne der Nachbarstädte). Insofern kann aus dem Verkaufsflächenanteil der Erweiterungsfläche des CITTI-Parks nicht allein an der Innenstadtfläche der Umsatzrückgang abgeleitet werden.</p>	
<p>4.3 <u>20 % Umsatzrückgang ist realistisch</u> Nimmt man andererseits die knapp 5 % Umsatzeinbußen nur durch die geplanten Änderungen im CITTI-Park für die Innenstadt als Basis, um grob die Umsatzeinbußen durch den 2014 neu eröffneten und im aktuellen Gutachten nicht berücksichtigten 2. Sonderstandort IKEA/LUV und die bereits genehmigte CITTI-Erweiterung zu schätzen, deren Wirkung sich ja für die Innenstadt zu den oben genannten knapp 5 % addiert, so kann man für die Innenstadt sicherlich von einem Gesamt-Umsatzrückgang durch beide Sonderstandorte von bis zu 20 % ausgehen. Hierdurch wird es zu gravierenden negativen Veränderungen kommen. Die Attraktivität der Innenstadt für die Lübecker, das Umland und die Touristen wird sinken. So wird möglicherweise ein nicht umkehrbarer Dominoeffekt in der Innenstadt ausgelöst.</p>	<p>Es wird ausgeschlossen, dass die Innenstadt einen Umsatzrückgang von 20 % zu erwarten hat. Zum einen ist zu berücksichtigen, dass es nicht in allen Sortimenten zu Überschneidungen kommt. So ist Uhren/Schmuck bei IKEA/LUV nicht zulässig und wird allein im CITTI-Park erweitert. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass der Standort IKEA/LUV ein noch größeres Einzugsgebiet aufweist und sich die Umsatzrückgänge auf eine große Anzahl von Einzelhandelsstandorten in Lübeck wie im Umland - wenngleich sehr unterschiedlich in der Stärke der Auswirkung - verteilen. Ein Dominoeffekt kann nicht gesichert ausgeschlossen werden. Auch die Landesplanung geht im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p>	
<p>4.4 <u>Keine Zunahmen von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt bis zum nächsten Einzelhandelsmonitoring zulassen</u> Auch das Argument des wachsenden Online-Handels darf nicht nur auf den Sonderstandort CITTI-Park bezogen werden, da hiervon der gesamte stationäre Einzelhandel betroffen ist. „Der Bauausschuss empfiehlt der Bürgerschaft keine weitere</p>	<p>Es ist richtig, dass der Online-Handel auf den gesamten stationären Einzelhandel wirkt. Dass der Leerstand in der Innenstadt allerdings nicht in der Hauptsache durch den Online-Handel bedingt ist, zeigt z.B. die Schließung von Mango in der Breiten Straße. Mango beabsichtigt demnächst neu im CITTI-Park zu eröffnen, hierfür hätte sich das Unternehmen bei einer Online-bedingten Geschäftsaufgabe nicht entschieden. Der Online-Handel wirkt zudem in allen Städten gleichermaßen. Andere Innenstädte haben jedoch keine vergleichbaren</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt „für den Zeitraum des nächsten Einzelhandelsmonitoring zuzulassen.“ (Dez. 2013) Dieser Empfehlung kann ich nur zustimmen.</p>	<p>Zunahmen von Leerständen in ihrer Innenstadt zu verzeichnen (z.B. Münster, Mainz). Für die Leerstände in der Lübecker Innenstadt auf den Online-Handel als Hauptschuldigen zu weisen, ist somit verfehlt.</p> <p>Die überwiegende Mehrheit der Städte verfolgt im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Bundes und der Länder den Erhalt lebendiger Innenstädte durch eine restriktive Einzelhandelsentwicklung auf der grünen Wiese.</p> <p>Die Verwaltung hat der Bürgerschaft angesichts der Leerstände in der Innenstadt und in Kenntnis u.a. der Verlagerungspläne von Sortimenten für Bekleidung in den CITTI-Park empfohlen, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – auch nicht durch Verlagerung – zuzulassen. Die Bürgerschaft hat abweichend beschlossen, dass neue Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – wenn sie verlagert werden – in Einzelfällen zugelassen werden können.</p> <p>Zusätzlich neu war die Forderung, umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimente gegen umsatzstärkere und innenstadt-sensiblere zu tauschen.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwürfe entscheidet der Bauausschuss. Zur Entscheidungsfindung nimmt der Bauausschuss Kenntnis über die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung.</p>	
<p>Nr. 5 Herr Arnim Möller, Geschäft „Wolle und Hobby“ Lübeck GmbH & Co.KG, Fleischhauerstraße 64 – 74, Lübeck (Schreiben vom 04.05.2016)</p>		
<p>5.1 <u>In Kiel ist die Kaufkraft aus der Innenstadt zu CITTI abgewandert</u></p> <p>Diese geplanten Veränderungen haben wir in Kiel schon hinter uns. Dort ist der Innenstadtbereich in großen Teilen bereits verwaist. Viele Geschäfte mussten aufgeben. Die Kaufkraft ist in den CITTI-Markt-Bereich abgewandert.</p>	<p>Dass der Innenstadtbereich in Kiel von Leerständen belastet ist, kann nach Presserecherche bestätigt werden. Nach Angaben aus dem Städtereport Kiel des Maklerhauses Comfort gehen die verkehrsorientierten Fachmarktcenter an der Peripherie nach wie vor zu Lasten der Innenstadt. Hervorgehoben wird hier vor allem der CITTI-Park mit seinem leistungsstarken An-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Machen Sie nicht den gleichen Fehler. Noch ist in Lübeck ein interessantes Innenstadteinkaufserlebnis (auch für Touristen) vorhanden. Wie lange noch???</p>	<p>gebot.</p> <p>Auch ist zu beachten, dass trotz geringerer Einwohnerzahl von 210.000 der CITTI-Park in Lübeck heute bereits etwas größer ist als der CITTI-Park in Kiel mit 234.000 Einwohnern. Wesentlich kommt hinzu, dass Lübeck zusätzlich am Standort Dänischburg ca. 25.000 qm VK für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ermöglicht hat.</p> <p>Trotz der größeren Einwohnerzahl ist Kiel somit insgesamt mit geringeren zentrenrelevanten Verkaufsflächen jedenfalls in Einkaufszentren an den nicht integrierten Sonderstandorten vertreten.</p> <p>Obwohl Kiel somit über eine geringere VK für zentrenrelevante Sortimente an den genannten nichtintegrierten Standorten als Lübeck verfügt, ist die Innenstadt offenbar bereits relativ geschwächt und erhält Fördermittel zur Stärkung der Innenstadt aus dem Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.</p> <p>Zum Projekt heißt es, dass die Innenstadt Kiels aktuell den Ansprüchen an eine vitale Mitte einer Landeshauptstadt nicht mehr gerecht werde. Weiter heißt es: „Um Einkaufszentren am Stadtrand etwas entgegenzusetzen (...) muss eine besondere und attraktive Aufenthaltsfläche geschaffen werden.“</p>	
<p>Nr. 6 Frau Bettina Ernst, Geschäft „Kinderkram“, Mühlenstraße / Königstraße, Lübeck (Schreiben vom 29.04.2016)</p>		
<p>6.1 <u>Vorhaben widerspricht den Zielen des Zentrenkonzepts von 2011</u></p> <p>Die Erweiterung und Flexibilisierung des CITTI-Park Lübeck widerspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes von 2011. Es ist mit einer weiteren Verringerung der Kundenfrequenz und einem weiteren Umsatzrückgang in der Lübecker Innenstadt zu rechnen.</p> <p>Als Einzelhändlerin Spielwaren in der Innenstadt, Mühlenstra-</p>	<p>Gemäß Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts von 2011 ist zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur im Hauptzentrum Innenstadt sowie an den beiden Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung zulässig. Bei der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Innenstadt zu favorisieren. Die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt darf nachweislich nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Für den Nachweis wurde ein Gutachten vorgelegt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>ße/Königstrasse, bin ich direkt davon betroffen.</p> <p>Wir verzeichnen kontinuierlich sinkende Kundenzahlen und sind bei Umsatzrückgängen existenziell bedroht.</p> <p>Vier Arbeitskräfte könnten in diesem Fall ihren Job verlieren.</p> <p>Und ob die Lübecker Innenstadt durch weitere Fachhandels-schließungen attraktiver wird, ist wohl zu bezweifeln.</p>	<p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten umsatzstärkend. So soll allein für das Sortiment Bekleidung erneut ein Anstieg um 2.900 qm Verkaufsfläche im CITTI-Park ermöglicht werden.</p> <p>Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann & Partner fest, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktions-schwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Umsatzrückgänge alleine lassen nicht auf die Unzulässigkeit der CITTI-Park-Erweiterung schließen. Diese sind nur dann relevant, wenn als Folge von Geschäftsaufgaben - insbesondere von Magnetbetrieben - die Funktionsfähigkeit der Innenstadt beeinträchtigt wird.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bliebe auch dann dennoch gewahrt.</p> <p>Die Landesplanung geht im Gegensatz zu dem Gutachter jedoch davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck die Stärkung des Sonderstandorts CITTI-Park, nimmt sie auf der anderen Seite eine Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt hin.</p> <p>Die zugewiesene oberzentrale Funktion der Innenstadt zielt auch auf einen Versorgungsauftrag für das Umland. Im Hinblick auf die Wahrung der oberzentralen Funktion der Innenstadt</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	gemäß Leitsatz 2 sind insoweit Zweifel angebracht, da der CI-TTI-Park als Standort regionaler Bedeutung eben auch auf das Umland ausgerichtet ist.	
<p>6.2 <u>Ziele des Einzelhandelskonzeptes ernst nehmen</u> Ich appelliere an die Lübecker Bürgerschaft, die Erweiterungspläne auszusetzen und die Umsatzentwicklung, die ein Jahr nach Start des Luv-Centers noch nicht mal analysiert ist, weiterhin zu beobachten und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes 2011 ernst zu nehmen.</p>	<p>Die Ermöglichung eines innenstadtähnlichen Einkaufserlebnisses ist bereits mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 22.55.08 durch die Erhöhung um 8.600 qm VK für zentrenrelevante Sortimente erfolgt. Über die hier geplante nochmalige Erhöhung um 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente beurteilt und entscheidet die Gemeinde im Zuge der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander in diesem Verfahren.</p> <p>Private Belange sind u.a. die Belange der Geschäfte und Dienstleister in der Innenstadt und die des Unternehmens CITTI-Park.</p> <p>Als öffentliche Belange bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (§ 1 Abs. 6 Pkt. 4 BauGB) und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Pkt. 8 BauGB).</p>	
<p>Nr. 7 Herr Frank Faust, backWERK, Sandstraße 16, Lübeck (Schreiben vom 29.04.2014)</p>		
<p>7.1 <u>Planung widerspricht dem Beschluss der Bürgerschaft zum Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept</u> Das beschriebene Ziel der Planung widerspricht deutlich dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in seiner gültigen Fassung, hier insbesondere dem Teil D, Leitsatz 2: (...) 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</p>	<p>Gemäß Leitsatz 2 des Zentrenkonzeptes von 2011 ist zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur im Hauptzentrum Innenstadt sowie an den beiden Sonderstandorten (über)regionaler Bedeutung zulässig. Bei der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Innenstadt zu favorisieren. Die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt darf nachweislich nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Für den Nachweis wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.(...)</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen der Planungs- umsetzung aus dem Änderungsverfahren des Bebauungspla- nes 22.55.08, beschlossen am 28.11.2013, noch nicht einmal umgesetzt. Etwaige negative Auswirkungen auf das Hauptzent- rum Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung können der- zeit nicht umfassend bewertet und schon gar nicht ausge- schlossen werden.</p> <p>Folglich muss das gültige Einzelhandelszentren- und Nahver- sorgungskonzept in Frage gestellt werden.</p> <p>Der Bürgerschaftsbeschluss vom 28.05.2009 jedoch lautete:</p> <p>Das Einzelhandelsentwicklungskonzept darf nicht in Frage ge- stellt werden.</p> <p>Sowohl die Empfehlungen des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung sowie des Bauausschusses als auch die selbst durch die Bürgerschaft einmal beschlossenen Entscheidungen erfahren somit keine Bedeutung.</p>	<p>Tausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sor- timenten nicht umsatzneutral. So soll allein für das Sortiment Bekleidung erneut ein Anstieg um 2.900 qm Verkaufsfläche im CITTI-Park ermöglicht werden.</p> <p>Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann & Partner fest, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktions- schwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vor- haben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bliebe auch dann dennoch gewahrt.</p> <p>Die Landesplanung geht allerdings in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2016 im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbe- sondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funkti- onsstörung erwarten lässt.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck die Stärkung des Sonder- standorts CITTI-Park, nimmt sie auf der anderen Seite eine Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der In- nenstadt hin.</p> <p>Über die Auslegung der vorliegenden Bebauungsplanentwürfe entscheidet der Bauausschuss. Zur Entscheidungsfindung nimmt der Bauausschuss Kenntnis über die vorgebrachten Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen.</p> <p>Die zugewiesene oberzentrale Funktion der Innenstadt zielt auch auf einen Versorgungsauftrag für das Umland. Im Hinblick auf die Wahrung der oberzentralen Funktion der Innenstadt gemäß Leitsatz 2 sind insoweit Zweifel angebracht, da der CI- TTI-Park als Standort regionaler Bedeutung eben auch auf das</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Umland ausgerichtet ist.	
<p>7.2 <u>Empfehlung Bauausschuss 2013: Keine Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der Stadtteilzentren</u></p> <p>Herr Senator Boden erläuterte in der Sitzung des Bauausschusses vom 2.12.2013, „dass die Situation in der Innenstadt, jetzt schon, ohne die Erweiterung vom CITTI-Markt und der Eröffnung von IKEA, nicht positiv sei. Hier seien andere Kriterien anzuwenden und man müsse feststellen, woran das liege. Weiterhin verweist Herr Senator Boden auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem auch IKEA und CITTI berücksichtigt wurden.“</p> <p>In eben dieser Sitzung wurde die Aufnahme folgender Ergänzung mehrheitlich (13 Ja-, 2 Nein-Stimmen) beschlossen: „Der Bauausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der Stadtteilzentren für den Zeitraum des nächsten Einzelhandelsmonitoring zuzulassen.“</p>	<p>Die Verwaltung hat der Bürgerschaft angesichts der Leerstände in der Innenstadt und in Kenntnis der Verlagerungspläne von CB Mode in den CITTI-Park empfohlen, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – auch nicht durch Verlagerung – zuzulassen. Der Bauausschuss ist dieser Empfehlung in seiner Sitzung am 02.12.2013 gefolgt. Die Bürgerschaft hat am 26.06.2014 entgegen der Empfehlung des Bauausschusses beschlossen, dass neue Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – wenn sie verlagert werden – in Einzelfällen zugelassen werden können.</p> <p>Aufgrund dieses Bürgerschaftsbeschlusses war die Verwaltung aufgefordert, die Bebauungsplanverfahren einzuleiten.</p> <p>Zusätzlich neu war die Forderung, umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimente gegen umsatzstärkere und innenstadtsensiblere zu tauschen sowie weitere 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu ermöglichen.</p>	Zur Kenntnis nehmen
<p>7.3 <u>Ich sehe mich / mein Unternehmen existenziell gefährdet</u></p> <p>Als Fazit bleibt: Ich sehe mich, mein Unternehmen mit seinen 9 Arbeitnehmern und Auszubildenden, sowie die Zukunft des Innenstadthandels existenziell gefährdet.</p> <p>Ich bin ausdrücklich gegen eine abermalige Erweiterung des CITTI-parks, da dies zwangsläufig zu einer Verschlechterung der Erträge der Innenstadthändler führt. (Der Kuchen wird nicht größer - nur die Stücke werden kleiner. Wo sollen all die zahlungsfähigen Kunden herkommen?)</p> <p>Bislang kann kein Gutachten darlegen, aus welchen Regionen zusätzliche Käuferschichten generiert werden sollen.</p>	<p>Dem Gutachter Dr. Lademann und Partner schlussfolgernd, nimmt die Hansestadt Lübeck eine mögliche Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innenstadt in Kauf, um andererseits den CITTI-Park am Sonderstandort weiter zu stärken.</p> <p>Mit der Erweiterung des CITTI-Parks ist auch eine stärkere Marktdurchdringung im Lübecker Umland verbunden. Bereits heute generiert der CITTI-Park einen signifikanten Umsatzanteil mit Kunden aus dem Umland. Die Umsatzsteigerung am Standort CITTI-Park geht somit nicht vollständig zu Lasten des Lübecker Einzelhandels.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 8 Frau Birgit Rotter, Artemani, Fleischhauerstr. 34, Lübeck (Schreiben vom 04.05.2015)		
<p>8.1 <u>Bitte um Mitteilung, wenn die zahlungskräftige Kundschaft zukünftig lieber in die Außenbezirke geht</u></p> <p>Lübeck ist eine lebendige Stadt, die dem Tourismus viel zu verdanken hat.</p> <p>Die Innenstadt, die für ihre Reichtümer der Sehenswürdigkeiten und das Angebot des Einzelhandels bekannt ist, braucht Unterstützung. Hier hätte die Politik reichlich Aufgaben zu erledigen.</p> <p>Erst wenn der Kern - das Herzblatt der Stadt - gesund ist und wir die Wünsche und Anforderungen unserer Kunden zufriedenstellend bedienen können, erst dann sollte man den Außenbezirk weiter ausbauen.</p> <p>Einer der wichtigsten Punkte ist festzulegen, wer die Kundschaft mit Zahlungskraft ist, denn diese ist die Zielgruppe, die wir ansprechen wollen und müssen. Vielleicht wäre das Fazit, dass die zahlungskräftige Kundschaft lieber in die Außenbezirke geht. Bei so einem Ergebnis wäre ich dankbar, rechtzeitig konkrete Informationen zu bekommen, denn nur so kann mittel- und langfristig geplant werden.</p>	<p>Die zahlungskräftige Kundschaft orientiert sich vor allem auf solche Einzelhandelsstandorte, an denen ein Angebot vorgehalten wird, welches dem gehobenen Genre entspricht. Das Profil des CITTI-Parks soll nach Einschätzung der Verwaltung zunehmend auch auf diese Käuferschichten ausgerichtet werden. Die Spezialitäten im CITTI-Markt zielen schon lange gehobene Käuferschichten an. Zukünftig vorgesehen sind u.a. die Ansiedlungen von Esprit, Mango, Tommy Hilfiger und Marco Polo sowie Uhren und Schmuck auf über 500 qm. Die Innenstadt ist - gemäß ihrem Auftrag, oberzentrale Funktion für das Umland wahrzunehmen - auf alle Käuferschichten ausgerichtet.</p> <p>Aufgrund der stetigen Verkaufsflächenzunahme an den beiden (über-)regionalen Sonderstandorten ist eine Arbeitsteilung zwischen den (über-) regionalen Sonderstandorten und der Innenstadt nicht mehr eindeutig erkennbar. Sowohl die angebotenen Sortimente als auch die angesprochene Kundschaft gleichen sich immer weiter an.</p>	
<p>8.2 <u>Noch profitiert Lübecks Tourismus von der Kombination Sehenswürdigkeiten und Einkaufserlebnis</u></p> <p>Als Betreiberin von „Artemani“ in der Fleischhauerstr. bezeuge ich, dass die Gemeinschaft aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Kultur auf den Laufverkehr der Innenstadt angewiesen ist.</p> <p>Zusammen mit kostenlosen Sehenswürdigkeiten, wie z.B. den Fassaden der Innenstadt oder den unverkennbaren Kirchtürmen, bieten wir dem Touristen ein unvergleichliches und individuelles Angebot, das gleichzeitig als Werbung für unsere Stadt dient. Genau deshalb kommen viele Besucher von außerhalb zu uns nach Lübeck, in die Stadt, die sich von der Norm abhebt.</p>	<p>Die Lübecker Innenstadt überzeugt durch ihre derzeitige Angebotsvielfalt und das hochwertige städtebauliche und historisch bedeutsame Umfeld.</p> <p>Die Sehenswürdigkeiten des Weltkulturerbes sind gepaart mit einem attraktiven Einkaufserlebnis. In der Tat können dies derzeit z.B. Wismar und Stralsund nicht in dieser Kombination bieten. Die Zunahme des Tourismus kann somit auch auf die Kombination Weltkulturerbe und attraktives Einkaufserlebnis zurückgeführt werden.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck nimmt mit der vorliegenden Planung eine mögliche Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innenstadt in Kauf, um auf der anderen Seite den CITTI-Park am Sonderstandort weiter zu stärken.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>In vielen Städten hat man das Gefühl, dass das Angebot aus Ketten besteht - eine Meile gleicht der Nächsten. Dies soll nicht über Lübeck gesagt werden!</p>	<p>Es ist somit nicht gesichert, ob die Paarung sehenswertes Weltkulturerbe und attraktive Einkaufsstadt im derzeitigen Umfang gewahrt bleibt.</p> <p>Laut Gutachter werden jedoch ansonsten marktfähige Magnetbetriebe durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p>	
<p>8.3 <u>Stärkung des Einzelhandels außerhalb der Innenstadt schädigt das Reiseziel Altstadt Lübeck</u></p> <p>Wenn die Politik es wünscht, die Innenstadt durch den weiteren Ausbau außerhalb der Insel zu lähmen, dann ist es nur eine Frage der Zeit, wann die Innenstadt von Maßnahmen dieser Art eine Verflachung des Angebots erzwingen wird.</p> <p>Es kann nicht der Wunsch sein, dass die Politik die Verantwortung oder besser gesagt die Schuld auf sich nehmen will, die lähmenden Stiche zu stemmen, die Lübeck als Reiseziel schaden werden.</p> <p>Weniger Steuergelder werden fließen, die Buchungen in den Hotels werden geringer, weniger Restaurantbesuche werden unternommen und auch die Angebote im Einzelhandel, aus Betreiber- und Käufersicht, werden an Attraktivität verlieren.</p>	<p>Eine Verflachung des Angebots durch eine mögliche Zunahme von Leerständen in der Lübecker Innenstadt kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Laut Gutachter werden jedoch ansonsten marktfähige Magnetbetriebe durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Es ist somit nicht gesichert, ob die Paarung sehenswertes Weltkulturerbe und attraktive Einkaufsstadt im derzeitigen Umfang gewahrt bleibt.</p> <p>Weitere Folgen könnten ein Rückgang der Übernachtungen und von Restaurantbesuchen sein.</p>	
<p>Nr. 9 Herr Uwe Hagenström, Adler-Apotheke City, Breite Straße 71, Lübeck (Schreiben vom 01.05.2015)</p>		
<p>9.1. <u>Die im Gutachten beschriebene Ausgangslage ist nicht korrekt.</u></p> <p>Grundlage der Bauleitplanung ist das Lübecker Einzelhandelskonzept von 2011. Hierin sind Ausnahmen für die Entwicklung von Sonderstandorten vorgesehen, die in Zukunft grundsätzlich hinterfragt werden sollten.</p> <p>Eine Fortschreibung dieser Vorgaben erscheint zeitgemäß.</p> <p>Die im Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner, Stand April 2015, beschriebene Ausgangslage ist nicht korrekt.</p> <p>Es ist noch nicht klar, ob der ansässige Fahrradmarkt über-</p>	<p>Das Unternehmen CITTI-Park wünscht den Tausch von Verkaufsflächen für Fahrrad- und Elektrosortimente gegen VK für umsatzstärkere Sortimente, wie z.B. Bekleidung, Spielwaren und Geschenkartikel.</p> <p>Dem Betrieb BOC soll am Standort zukünftig keine Mietfläche mehr angeboten werden, um mit den vorgenannten Sortimenten höhere Umsätze und höhere Mieteinnahmen zu erzielen.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck die geplanten Erweiterungen, nimmt sie die durch diese Planung bedingte Aufgabe des Fahrradgeschäftes BOC im Einkaufszentrum zugunsten der Gewährung höherer Umsätze am Standort CITTI-Park in</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>haupt gehen wird.</p> <p>Auch die Aussage, dass 1.000 qm dieser Verkaufsfläche der Erweiterung von Toy"R"Us zuzuordnen sind oder weitere Shops entstehen, ist nicht im Bebauungsplan festgeschrieben.</p> <p>Die angestrebte Veränderung von einem Fachmarktcenter in ein innenstadtähnliches Shoppingcenter wurde im Gutachten nicht betrachtet.</p>	<p>Kauf.</p> <p>Die Charakteristik des CITTI-Parks ist über die angesetzten Flächenproduktivitäten für die Wirkungsberechnungen im Gutachten berücksichtigt worden. Für die sortimentsbezogenen Erweiterungsflächen wurde eine durchschnittliche Flächenproduktivität von knapp 3.400 € / qm Verkaufsfläche angesetzt, die dem Umstand Rechnung trägt, dass im Zuge der Erweiterung neben großen Geschäften wie CB Mode und H&M auch viele kleinere Einheiten entstehen werden, die tendenziell auch hohe Flächenproduktivitäten generieren. Damit liegt die Flächenproduktivität nur knapp unter derjenigen für die Lübecker Innenstadt.</p>	
<p>9.2. <u>Verlagerung des CB-Modemarktes erhöht die Attraktivität des CITTI-Parks</u></p> <p>Die Verschiebung von 1.300 qm Verkaufsfläche aus dem Obergeschoss des CB-Modemarktes in die 1 A-Lage des CITTI-Parks ist nicht lediglich eine flächenneutrale Verschiebung von Verkaufsflächen, sondern ein Mehrangebot, das eine Steigerung der Attraktivität des CITTI-Parks bewirken wird.</p> <p>Die negativen Folgen für das Haerder-Center liegen auf der Hand, wenn H & M in den CITTI-Park einziehen würde.</p> <p>Stattdessen wird die Flexibilisierung von Verkaufsflächen in einem SB-Warenhaus als „Erhöhung der Flexibilität bei der Vermietung des Centers“ beschrieben.</p> <p>Die detaillierte Auseinandersetzung mit gravierenden Konsequenzen auf die Einzelhandelsstruktur in Lübeck fehlt.</p>	<p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten nicht umsatzneutral.</p> <p>Aufgrund der damit bedingten Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTI-Parks wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Im Gutachten wurde für CB Mode eine Umsatzzunahme von rd. 1,3 Mio. € eingestellt. Die Flächenproduktivität für den Altstandort wurde auf rd. 2.000 € / qm Verkaufsfläche beziffert, für die Fläche im CITTI-Park wurden rd. 3.000 € / qm Verkaufsfläche eingestellt. Die mit der Verlagerung von CB Mode einhergehende Attraktivitätssteigerung wurde somit im Gutachten berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis weist der Gutachter Dr. Lademann & Partner nach, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Der Stadt liegen keine Informationen vor, ob aufgrund der Etab-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>lierung von H&M im CITTI-Park eines der beiden H&M-Geschäfte im Haerder-Center oder in der Breiten Straße schließt. Dies ist jedoch nicht unwahrscheinlich. C&A hat nach Umzug an den Sonderstandort Dänischburg einen der beiden Innenstadtstandorte aufgegeben. Auch Mango hat sein Geschäft in der Breiten Straße vor einiger Zeit geschlossen und beabsichtigt nun eine neue Präsenz im CITTI-Park. Wie sich Esprit, Marco Polo u.a. Geschäfte nach Einzug in den CITTI-Park in Bezug auf ihre Standorte in der Innenstadt verhalten, bleibt abzuwarten.</p> <p>Die zentrenrelevanten Sortimente im Warenhaus sind bislang nicht gesondert für das Warenhaus festgesetzt, sondern unterliegen nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan den für den CITTI-Park insgesamt zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen. Die gewünschte Ermöglichung zusätzlicher Verkaufsflächen auf 2.700 qm im Warenhaus wirkt sich nochmals umsatzsteigernd aus. Die prognostizierten Umsatzsteigerungen wurden vom Gutachter eingestellt. Dabei wurde eingestellt, dass innenstadtrelevante Sortimente im Warenhaus tendenziell weniger attraktiv und damit auch weniger umsatzwirksam sind als eigenständige Läden in der Mall.</p>	
<p>9.3. <u>Pauschaler Schwellenwert entscheidet, detaillierte Analyse der Zentren wäre erforderlich</u></p> <p>Kritikpunkt am Gutachten zur CITTI-Park-Erweiterung ist, dass pauschale Annahmen im Vordergrund stehen und keine detaillierte Analyse der Zentren vorgenommen wurde. Pauschal werden 10 Prozent beziehungsweise 5 Prozent Umsatzumverteilung als unwesentlich charakterisiert. Dabei spielt es keine Rolle, wie viel Leerstand bereits im Einkaufszentrum Buntekuh oder im Mönkhof-Karree bestehen und welche Auswirkungen 10 Prozent Umsatzminus im Zentrum Hansering, Ziegelstraße oder Moising haben werden. Eindeutig negativ (Minus), auch wenn über die Frage, was wesentlich ist, diskutiert werden kann.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Gutachten als nicht hinreichend detailliert beurteilt wird.</p> <p>Der 5 %-Schwellenwert dient als Orientierungswert, ob eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten ist.</p> <p>Auch die Wirkungen auf die Zentren Moising, Ziegelstraße und Hansering wurden ermittelt und analysiert. Dabei wurden z.T. auch Umverteilungsquoten von mehr als 5 % oder 10 % festgestellt. Bei der Analyse der Ausgangslage in den jeweiligen Zentren hat der Gutachter festgestellt, dass viele der zentrenrelevanten Sortimente in den Stadtteilzentren keine zentrenprägende Funktion (mehr) übernehmen, da sie nur auf kleinen</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Auch der Verträglichkeitsnachweis der CITTI-Park-Erweiterung und Flexibilisierung in Bezug auf die Innenstadt gelingt dem Gutachter nicht überzeugend.</p> <p>Bedenkenlos wird das Sortiment Uhren und Schmuck freigegeben. Hier sind in der Innenstadt die Magnetbetriebe und über 2.000 qm Verkaufsfläche, die die höchste Flächenproduktivität überhaupt besitzt.</p> <p>Die Sonderstandorte konnten hier bisher nicht mithalten. Dies soll anders werden. 550 qm Uhren/Schmuck wird dem CITTI-Park zugestanden.</p> <p>Das bedeutet bis zu 9 Prozent Umsatzverlust in den Zentren.</p> <p>Ähnlich beim Sortiment Spielwaren und Hobbybedarf. Hier haben die Sonderstandorte bereits doppelt so viel Verkaufsfläche wie in der gesamten Innenstadt noch vorhanden sind.</p> <p>Dennoch erscheinen weitere 1.400 qm zusätzliche Spielwarenfläche im CITTI-Park nicht wesentlich, da es sich bei Spielwaren um kein zentrenprägendes Sortiment handelt.</p> <p>Die Beurteilung von möglichen negativen Wirkungen fehlt, sofern ein zentrenrelevantes Sortiment nicht mehr adäquat in der Innenstadt angeboten würde.</p>	<p>Verkaufsflächengrößen angeboten werden. Wenn ein Anbieter in Folge eines Umsatzverlustes von mehr als 5 oder 10 % aufgeben würde, resultiert daraus dann keine Funktionsstörung für das Zentrum. Die z.T. über 5 oder 10 % liegenden Umverteilungsquoten in den Stadtteilzentren sind z.T. somit das rechnerische Ergebnis eines nur sehr geringen Bestands bzw. einer geringen Umsatzbasis. In absoluten Zahlen gemessen sind die Umsatzrückgänge dagegen gering.</p> <p>Da das Segment Uhren/Schmuck am Sonderstandort IKEA/LUV nicht zulässig ist, ist die Innenstadt in diesem Segment keiner Vorbelastung ausgesetzt. Daher hat der Gutachter den 10 %-Schwellenwert als Orientierungswert für schädliche Auswirkungen herangezogen. Weil in der Innenstadt die leistungsstärksten Anbieter ansässig sind, hält der Gutachter einen Umsatzrückgang von 9 % noch für verträglich.</p> <p>Im Segment Spielwaren gibt es in der Lübecker Innenstadt in der Tat nur noch wenige Anbieter, deshalb prägen Spielwaren das Zentrum nicht mehr in dem Umfang wie früher.</p> <p>Betriebsaufgaben von Spielwarengeschäften aufgrund von Umsatzverlusten führen aus Gutachtersicht daher nicht zu städtebaulich relevanten Folgewirkungen.</p>	
<p>9.4. <u>Die Empfehlungen der Fachverwaltung zum Einzelhandelsmonitoring sind zu berücksichtigen</u></p> <p>Die Handlungsempfehlungen der Stadtplanung zum Einzelhandelsmonitoring werden nicht berücksichtigt. Das darin vorgesehene Moratorium bis zur nächsten Einzelhandelserhebung 2017 wird ignoriert.</p> <p>Die strukturellen Schwächen des Einzelhandels in der Innenstadt werden nicht thematisiert.</p> <p>Wiederholt wird der Leerstand des C&A Gebäudes aus den Erhebungen herausgerechnet und über eine Folgenutzung spekuliert, offensichtlich, um die Zahlen positiver darzustellen.</p>	<p>Die Verwaltung hat der Bürgerschaft angesichts der Leerstände in der Innenstadt und in Kenntnis der Verlagerungspläne von Verkaufsflächen für Bekleidung in den CITTI-Park empfohlen, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – auch nicht durch Verlagerung – zuzulassen. Die Bürgerschaft hat abweichend beschlossen, dass neue Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – wenn sie verlagert werden – in Einzelfällen zugelassen werden können.</p> <p>Aufgrund dieses Beschlusses, war die Verwaltung aufgefordert, die Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Zusätzlich neu war die Forderung, umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimen-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Die Aussage „Zuletzt ist die Leerstandsquote auch wieder rückläufig gewesen“ wird nicht durch konkrete Zahlen belegt.</p>	<p>te gegen umsatzstärkere und innenstadtsensiblere zu tauschen und 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu ermöglichen.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwürfe entscheidet der Bauausschuss. Zur Entscheidungsfindung nimmt der Bauausschuss Kenntnis über die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Analyse der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt und die Leerstandsentwicklung im Gutachten als nicht hinreichend detailliert und die negativen Aspekte ausblendend bzw. nur kurz streifend beurteilt werden.</p>	
<p>9.5. <u>Das bisherige Profil des CITTI-Parks als Fachmarktcenter wird verwischt, die Planung zielt konkret auf den Innenstadthandel ab</u></p> <p>Der CITTI-Park ist etabliert und stärkt den Einzelhandelsstandort Lübeck. Das Nebeneinander der Innenstadt, der Stadtteilzentren und der fachmarktorientierten Sonderstandorte funktioniert nur dann optimal, wenn die unterschiedlichen Standortprofile, die für sich genommen Alleinstellungsmerkmale sind, beachtet werden.</p> <p>Durch die nunmehr geplante Erweiterung und Flexibilisierung des CITTI-Parks wird das Standortprofil Fachmarktcenter verwischt.</p> <p>Es ist nachvollziehbar, dass CITTI-Park seinen Marktanteil behaupten, sogar stärken will. Die Sonderstandorte stehen in einem harten Wettbewerb untereinander und sind dem wachsenden Online-Handel ausgesetzt. Wegbrechende Käuferströme sollen durch die Generierung neuer Käufer kompensiert werden. Dazu soll das bisherige sterile Fachmarktimage in Richtung einmaliges Einkaufserlebnis geändert werden. Die Zielgruppen Erlebniseinkäufer und Touristen sollen gewonnen werden.</p>	<p>Den Darlegungen wird zugestimmt, die bisher noch in Ansätzen bestehende „Arbeitsteilung“ zwischen CITTI-Park und Innenstadt wird aufgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im CITTI-Park soll ein einmaliges Einkaufserlebnis geboten werden, - das sterile Fachmarktimage wird abgelegt, - die Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf 100 zielen auf den Innenstadthandel ab, - es sollen neue Käufer generiert werden, - der Marktanteil soll gestärkt werden. <p>Der Gutachter beurteilt jedoch, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Die Landesplanung geht allerdings im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Die Veränderung des Centerkonzeptes und eine Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf über 100 Einheiten zielen konkret auf den Innenstadthandel ab. Diese Situation wird im Verträglichkeitsgutachten ausgeblendet und bildet deshalb keine objektive Abwägungsgrundlage.</p>	<p>Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p>	
<p>9.6. <u>Empfehlung des Bauausschusses und der Stadtplanung werden ignoriert</u></p> <p>Herr Senator Boden erläuterte in der Sitzung des Bauausschusses vom 2.12.2013, „<i>dass die Situation in der Innenstadt, jetzt schon, ohne die Erweiterung vom CITTI-Markt und der Eröffnung von IKEA, nicht positiv sei. Hier seien andere Kriterien anzuwenden und man müsse feststellen, woran das liege. Weiterhin verweist Herr Senator Boden auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem auch IKEA und CITTI berücksichtigt wurden.</i>“</p> <p>In eben dieser Sitzung wurde die Aufnahme folgender Ergänzung mehrheitlich (13 Ja-, 2 Nein-Stimmen) beschlossen: „<i>Der Bauausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der Stadtteilzentren, für den Zeitraum des nächsten Einzelhandelsmonitoring, zuzulassen.</i>“</p> <p>Die Bürgerschaft folgte dieser Empfehlung nicht und beschloss stattdessen am 26.6.2014:</p> <p><i>„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.“</i></p>	<p>Die Verwaltung hat der Bürgerschaft angesichts der Leerstände in der Innenstadt und in Kenntnis der Verlagerungspläne von Verkaufsflächen für Bekleidung in den CITTI-Park empfohlen, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – auch nicht durch Verlagerung – zuzulassen.</p> <p>Die Empfehlung der Verwaltung lautet exakt wie folgt:</p> <p><i>Um die Innenstadt nicht weiter zu schwächen, empfiehlt der Bereich Stadtplanung zumindest bis zum nächsten Monitoring 2017 keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Dies auch nicht, wenn zentrenrelevante Verkaufsflächen an anderer Stelle aufgegeben und an Standorte außerhalb der Versorgungszentren verlagert werden sollen.</i></p> <p><i>Um eine weitere Stärkung der beiden peripheren Einkaufszentren zu vermeiden, sollen dort darüber hinaus auch keine weiteren Dienstleistungsflächen zugelassen werden.</i></p> <p>Der hier zur Verdeutlichung fettgedruckte Teil wurde von der Bürgerschaft nach Einbringung eines entsprechend formulierten Antrages abgelehnt (Zitat siehe linke Spalte).</p> <p>Aufgrund dieses Beschlusses war die Verwaltung aufgefordert, die Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Zusätzlich neu war die Forderung, im einzuleitenden Bebauungsplan umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimente gegen umsatzstärkere und innendstadtsensiblere zu tauschen und weitere 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu er-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>möglichen.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwürfe entscheidet der Bauausschuss. Zur Entscheidungsfindung erhält der Bauausschuss vollständige Kenntnis über die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung.</p>	
<p>9.7. <u>Planung widerspricht dem Beschluss der Bürgerschaft zum Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept</u></p> <p>In der Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen wird als Ziel und Zweck der Planung folgendermaßen argumentiert: <i>„Die Hansestadt Lübeck strebt mit den Bebauungsplanänderungen eine weitere Attraktivitätssteigerung und Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park an.“</i></p> <p>Sowohl der erwähnte Bürgerschaftsbeschluss als auch das beschriebene Ziel der Planung widersprechen deutlich dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in seiner gültigen Fassung, hier insbesondere dem Teil D, Leitsatz 2:</p> <p>(...)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.(...)</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen der Planungs- umsetzung aus dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 22.55.08, beschlossen am 28.11.2013, noch nicht einmal umgesetzt. Etwaige negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung können derzeit nicht umfassend bewertet und schon gar nicht ausge-</p>	<p>Gemäß Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts von 2011 ist zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur im Hauptzentrum Innenstadt sowie an den beiden Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung zulässig. Bei der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Innenstadt zu favorisieren. Die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt darf nachweislich nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Für den Nachweis wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten nicht umsatzneutral. So soll allein für das Sortiment Bekleidung erneut ein Anstieg um 2.900 qm Verkaufsfläche im CITTI-Park ermöglicht werden.</p> <p>Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann & Partner fest, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bliebe auch dann dennoch gewahrt.</p> <p>Die Landesplanung geht allerdings im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>geschlossen werden. Folglich muss das gültige Einzelhandelszentren und Nahversorgungskonzept in Frage gestellt werden. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 28.05.2009 jedoch lautete: Das Einzelhandelsentwicklungskonzept darf nicht in Frage gestellt werden.</p> <p>Sowohl die Empfehlungen des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung sowie des Bauausschusses als auch die selbst durch die Bürgerschaft einmal beschlossenen Entscheidungen erfahren somit keine Bedeutung.</p> <p>Ich bitte Sie eindringlich, meine Gedanken bei den weiteren Entscheidungswegen zwingend einfließen zu lassen. Vielmehr sollte alles getan werden, die Erreichbarkeit der Innenstadt mit Bus und Auto nachhaltig zu verbessern. Ich bin mit allem Nachdruck für eine lebendige, von Lübeckern und Auswärtigen genutzte Altstadt und kein lebloses Museum mit Fressmeile!</p> <p>Zu allen vorgenannten Ausführungen stehe ich gern in persönlichen Gesprächen Rede und Antwort.</p>	<p>Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Schlussfolgernd nimmt die Hansestadt Lübeck eine Zunahme von Geschäftsaufgaben und folgend Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und auch die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt hin, um auf der anderen Seite den CITTI-Park am Sonderstandort weiter zu stärken.</p>	
<p>Nr. 10 Herr Dierk Berner, Herr Michael Fuljahn, coop eG, Betreiber plaza-center und sky XXL in Lübeck-Herrenholz, Benzstraße 10, Kiel (Schreiben vom 05.05.2015, 13.05.2016, 08.09.2016)</p>		
<p><u>Schreiben vom 05.05.2016:</u></p> <p>10.1 <u>Planung widerspricht dem Zentrenkonzept und den Empfehlungen zum Einzelhandelsmonitoring.</u></p> <p>Mit großer Verwunderung haben wir zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden sind und sich die Bebauungspläne derzeit in der öffentlichen Auslegung befinden.</p> <p>Mit den Festsetzungen dieser neuen Bebauungspläne widerspricht die Politik in der Stadt Lübeck den Festsetzungen aus dem 2011 beschlossenen Einzelhandelskonzept sowie dem Einzelhandelsmonitoring 2009-2013.</p> <p>Nach unserer Kenntnis wurde hier jeweils festgelegt, in peri-</p>	<p>Die Bebauungspläne befanden sich im Mai 2015 in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, über eine Auslegung wird mit dieser Vorlage entschieden.</p> <p><u>Zum Zentrenkonzept:</u></p> <p>Gemäß Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts von 2011 ist zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur im Hauptzentrum Innenstadt sowie an den beiden Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung zulässig. Bei der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Innenstadt zu favorisieren. Die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt darf</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>pheren Lagen keine weiteren innenstadtrelevanten Sortimentsausweitungen zuzulassen.</p>	<p>nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Für den Nachweis wurde ein Gutachten vorgelegt. Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten nicht umsatzneutral. So sollen zusätzlich 6.300 qm Verkaufsfläche für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente ermöglicht werden. Hiervon ist allein für das Sortiment Bekleidung erneut ein Anstieg um 2.900 qm Verkaufsfläche geplant. Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann & Partner fest, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen. Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bliebe auch dann dennoch gewahrt. Die Landesplanung geht allerdings im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt. Schlussfolgernd nimmt die Hansestadt Lübeck eine Zunahme von Geschäftsaufgaben und folgend Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und auch die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt hin, um den Sonderstandort CITTI-Park weiter zu stärken.</p> <p><u>Zu den Empfehlungen zum Einzelhandelsmonitoring:</u> Die Verwaltung hat der Bürgerschaft angesichts der Leerstände in der Innenstadt und in Kenntnis der Verlagerungspläne von</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Verkaufsflächen für Bekleidung in den CITTI-Park empfohlen, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – auch nicht durch Verlagerung – zuzulassen.</p> <p>Die Empfehlung der Verwaltung lautet exakt wie folgt:</p> <p><i>Um die Innenstadt nicht weiter zu schwächen, empfiehlt der Bereich Stadtplanung zumindest bis zum nächsten Monitoring 2017 keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Dies auch nicht, wenn zentrenrelevante Verkaufsflächen an anderer Stelle aufgegeben und an Standorte außerhalb der Versorgungszentren verlagert werden sollen.</i></p> <p><i>Um eine weitere Stärkung der beiden peripheren Einkaufszentren zu vermeiden, sollen dort darüber hinaus auch keine weiteren Dienstleistungsflächen zugelassen werden.</i></p> <p>Der hier zur Verdeutlichung fettgedruckte Teil wurde von der Bürgerschaft nach Einbringung eines entsprechend formulierten Antrages abgelehnt.</p> <p>Aufgrund dieses Beschlusses war die Verwaltung aufgefordert, die Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Zusätzlich neu war die Forderung, im einzuleitenden Bebauungsplan umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimente gegen umsatzstärkere und innenstadtsensiblere zu tauschen und zusätzlich 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu ermöglichen.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwürfe entscheidet der Bauausschuss. Zur Entscheidungsfindung nimmt der Bauausschuss vollständige Kenntnis über die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung.</p>	
<p>10.2 <u>Im Plaza-Einkaufszentrum wurde die Ansiedlung eines Sportfachmarkts mit Hinweis auf das Einzelhandelskon-</u></p>	<p>Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept von 2011 sind nur die Standorte CITTI-Park und IKEA/LUV als</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><u>zept verwehrt</u></p> <p>Die coop eG betreibt seit vielen Jahrzehnten im Nahbereich des CITTI-Parks in Herrenholz das plaza-Center mit dem SB-Warenhaus sky XXL. Hier hat es über mehrere Jahre den Leerstand einer ehemals als Baumarkt genutzten Fläche gegeben. Für diese Fläche gab es ein großes Anmietungsinteresse eines Sportfachmarktes mit rund 2.500 qm Verkaufsfläche, der auch umfangreich Sportgeräte etc., die nicht als innenstadtrelevant einzuordnen sind, anbietet.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan für das plaza-Center lässt nur eine maximale Verkaufsfläche von 700 qm pro Fachmarkt zu. Uns wurde von Seiten der Hansestadt Lübeck im Januar 2011 die Änderung des B-Plans, um die Leerstandsfläche an den Sportfachmarkt vermieten zu können, mit Hinweis auf das seinerseits frisch erstellte Einzelhandelskonzept verwehrt.</p> <p>Die damalige Baumarktfläche haben wir nach langen Bemühungen, aufgeteilt in diverse Ladeneinheiten, neu belegen können. Auf der letzten verbliebenen Teilfläche wird im Juni 2015 ein chinesisches Restaurant öffnen.</p>	<p>Sonderstandorte für die Ermöglichung von zentrenrelevanten Einzelhandel – sofern die integrierten Zentren nicht wesentlich beeinträchtigt werden – vorgesehen.</p> <p>Das Einkaufszentrum Plaza kann somit nur im Umfang des geltenden Bebauungsplans Einzelhandel betreiben, eine Erweiterung widerspräche den Grundsätzen des beschlossenen Zentrenkonzepts.</p>	
<p>10.3 <u>Ungleichbehandlung gegenüber CITTI ist nicht akzeptabel</u></p> <p>Mit Unverständnis stellen wir jetzt fest, dass in der Hansestadt Lübeck offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen wird:</p> <p>Uns als Betreiber des plaza-Centers wird eine Entwicklung und Attraktivitätssteigerung im vorhandenen Flächenbestand mit Hinweis auf Auswirkungen auf die Altstadt und die Nahversorgungszentren verweigert; dem nur wenige hundert Meter entfernt liegenden CITIT-Park soll jedoch neben der bereits genehmigten Erweiterung aktuell auch eine größere Flexibilität hinsichtlich der Sortimente auf deren Mietflächen durch die geplante Bebauungsplanneuaufstellung gestattet werden.</p> <p>Diese politische Entscheidung, einen Marktwettbewerber stark zu unterstützen und Anderen derartige Entwicklungsmöglich-</p>	<p>Die Neuaufstellung des Zentrenkonzepts war erforderlich, um den Umfang der gewünschten Erweiterung des CITTI-Parks zu legitimieren und die Neuansiedlung des LUV-Einkaufszentrums zu ermöglichen. Es wurde dann im Zentrenkonzept genau für diese beiden Sonderstandorte die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandel für möglich erklärt, vorausgesetzt die Innenstadt und die übrigen integrierten Zentren werden nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Alle anderen nichtintegrierten Sonderstandorte sind für die Ansiedlung von großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandel und sonstigen Gewerbebetrieben vorgesehen.</p> <p>Ein Austausch von zentrenrelevanten Sortimenten erfordert ein Bebauungsplanverfahren, welches inhaltlich den Zielen des Zentrenkonzepts widerspricht – auch weil es i.d.R. Umsatzumverteilungen zu Lasten der Zentren verursacht.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>keiten zu verwehren und sie damit im direkten Wettbewerb zu schwächen, können wir nicht akzeptieren.</p> <p>Wir bitten Sie daher, auch unsere Interessen in Ihrer Entscheidungsfindung zu den vorgenannten Bebauungsplänen zu berücksichtigen und uns für das plaza-Center die gleiche Flexibilität in der Sortimentsausrichtung einzuräumen, zumindest aber für die Umnutzung einer bisherigen SB-Warenhausfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vermietung an einen Fachmarkt mit bis zu 2.500 qm zu schaffen.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen und eine persönliche Diskussion zur Verfügung.</p>	<p>Dem Wunsch einen Fachmarkt anzusiedeln, kann somit nicht stattgegeben werden.</p> <p>Die Verwaltung ist an die im Zentrenkonzept normierten Entscheidungen zugunsten des CITTI-Parks und zugunsten des LUV-Einkaufszentrums gebunden.</p> <p>Der Bereich Stadtplanung hatte diesem Aufstellungsbeschluss vorlaufend eine Vorlage der Politik entgegengebracht, mit dem Ziel, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Zentren zuzulassen, zumindest bis Erhebungen über die Marktwirksamkeit der jüngsten Erweiterung durch das nächste Innenstadtmonitoring vorliegen.</p> <p>In diesem Monitoring sind die Folgen für die Innenstadt die Ansiedlungen von LUV und CITTI betreffend darzulegen und zu bewerten, um auf Grundlage dieser Entwicklung im Vergleich zu 2013 und 2009 eine Entscheidung über eine weitere Stärkung der privilegierten Sonderstandorte treffen zu können.</p> <p>Neben der Darlegung der Geschäfts- und Leerstandsentwicklung in der Innenstadt haben der Politik in den Empfehlungen zum Einzelhandelsmonitoring folgende Argumente vorgelegen:</p> <p><i>Die Sonderstandorte verfügen über den entscheidenden Vorteil einer großzügigen und kostenfreien Parkplatzsituation und einer guten überörtlichen Verkehrsanbindung.</i></p> <p><i>Aus diesem Grund geben bereits seit vielen Jahren die Bundes- und Landesregierungen den Kommunen Gesetze und Instrumente anhand, um dem entgegenzusteuern und die Innenstädte als Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens zu erhalten.</i></p> <p><i>Die Innenstädte stellen mit ihrer öffentlichen Infrastruktur, den Kulturangeboten und teilweise auch historischem Erbe enorme finanzielle Anforderungen an die Städte und die steuerzahlenden Bürger, diese zu erhalten und zu erneuern. Diese Investitionen machen aber nur Sinn, wenn die Innenstädte auch als wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Mittelpunkt durch die Bürger wahrgenommen und genutzt werden.</i></p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Die Bürgerschaft ist der Empfehlung, vorerst innezuhalten und die Entwicklung der Innenstadt zu beobachten, nicht gefolgt.	
<p><u>Schreiben vom 13.05.2016:</u> 10.4 <u>Planung widerspricht dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept und dem Einzelhandelsmonitoring</u></p> <p>Die Ausweitung der Sortimentsfreigabe für den CITTI-Park widerspricht den Beschlüssen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes sowie dem Einzelhandelsmonitoring der Hansestadt Lübeck.</p> <p>Im Einzelhandelsmonitoring wurde festgelegt, keine weiteren Verkaufs- und Sortimentsflächen zuzulassen. Und im Einzelhandelskonzept ist festgelegt, dass weitere Ansiedlungen/ Sortimentsausweitungen am Sonderstandort mit regionaler Bedeutung „Herrenholz“ nur zulässig sind, wenn diese keine wesentlichen Auswirkungen auf das Hauptzentrum sowie die weiteren Zentren der Hansestadt Lübeck haben.</p>	Siehe Abwägung zu Nr. 10.1	
<p>10.5 <u>Aufgabe des Fahrradfachmarktes ist fraglich</u></p> <p>Dieser Nachweis wird in dem Verträglichkeitsgutachten der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmenskommunalberatung mbH geführt, er beinhaltet jedoch wesentliche Annahmen, deren Richtigkeit wir in Frage stellen.</p> <p>Zunächst wird auf Seite 2 des Lademann-Gutachtens erläutert, dass die vorhandene Fahrradfachmarktfläche umgenutzt werden soll, da der Mieter sein Fahrradfachgeschäft aufgeben soll.</p> <p>Die Verkaufsfläche von 1.800 qm für den Fahrradfachmarktbetreiber soll zukünftig in Teilflächen für die Sortimente Bekleidung, Hausrat sowie den periodischen Bedarf aufgegliedert werden. Zunächst ist fraglich, ob die Aufgabe des Fahrradfachmarktes gesichert ist.</p>	<p>Das Unternehmen CITTI-Park beabsichtigt den Mietvertrag mit dem Fahrradhändler nicht zu verlängern, um diese Flächen mit Verkaufsflächen für zusätzliche umsatzstärkere und innenstadtsensiblere Sortimente zu belegen und folgend höhere Umsätze und Mieteinnahmen zu erzielen.</p> <p>U.a. wegen des gewünschten Tauschs von Sortimenten hat das Unternehmen CITTI die Aufstellung des Bebauungsplans gefordert.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck die geplanten Erweiterungen, nimmt sie die durch diese Planung bedingte Aufgabe des Fahrradgeschäftes BOC im Einkaufszentrum zugunsten der Gewährung höherer Umsätze am Standort CITTI-Park in Kauf.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>10.6 <u>Vergleichbare Umnutzung wurde am plaza-Standort verwehrt</u></p> <p>Zudem möchten wir in diesem Zusammenhang anmerken, dass uns als Betreiber des plaza-Centers am Sonderstandort Herrenholz im Frühjahr 2011 eine vergleichbare Umnutzung nach Auszug eines Bau- und Gartenmarktes mit Hinweis auf das seinerzeit in Erarbeitung befindliche Einzelhandelskonzept verwehrt wurde. Es wurde uns ohne die Möglichkeit einen Nachweis der Verträglichkeit der Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit umfangreichem Sportgeräteangebot zu führen, eine Nutzungsänderung verwehrt.</p>	<p>Siehe Abwägung zu Nr. 10.2</p>	
<p>10.7 <u>Decathlon-Angebot und Verlagerung von 1.300 qm Bekleidung erhöhen die Attraktivität des CITTI-Standortes und schädigen die Innenstadt</u></p> <p>Des Weiteren ist in dem Verträglichkeitsgutachten nicht berücksichtigt worden, dass es auch weitere baurechtlich zulässige Potentialflächen gibt. Hier ist bekannt, dass der Sportfachmarkt Decathlon eine Ansiedlung im direkten Umfeld des CITTI-Parks (derzeit Poco-Möbel) plant.</p> <p>Zudem möchten wir zu bedenken geben, dass 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung in einer Fachmarkt- / Fachgeschäftsimmoblie im Gewerbegebiet (Bestandsimmobilie CB Mode) eine geringere Auswirkung auf das Haupt- sowie die weiteren Zentren der Hansestadt Lübeck haben, als zusätzliche 1.300 qm Textilverkaufsfläche in einem Einkaufszentrum. Dieser Aspekt wurde in dem Verträglichkeitsgutachten komplett vernachlässigt.</p>	<p>Bezüglich Decathlon hat sich der Gutachter im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme mit der Frage beschäftigt, ob die Decathlon-Ansiedlung die Aussagekraft des Verträglichkeitsgutachtens von April 2015 beeinträchtigt und ob sich daraus Änderungen für den Bebauungsplanentwurf ergeben können.</p> <p>Angesichts der Decathlon-Ansiedlung mit 3.600 qm Sportverkaufsfläche darf laut Gutachter die Sportverkaufsfläche im Einkaufszentrum CITTI-Park um 100 qm Verkaufsfläche auf dann maximal 1.780 qm steigen (minus 300 qm im Einkaufszentrum ohne Warenhaus, plus 400 qm im Warenhaus.)</p> <p>Einschränkungen für weitere Sortimente ergeben sich jedoch nicht. Zwar wird Decathlon die Attraktivität des Sonderstandorts Herrenholz insgesamt erhöhen und damit auch einen Umsatzzuwachs im CITTI-Park auslösen. Dieser ist jedoch nicht in Gänze umverteilungsrelevant. Es gibt auch Umsätze, die mit Kunden generiert werden, die aus dem besonders weiträumigen Decathlon-Einzugsgebiet kommen und in der Region Lübeck nicht einkaufen würden, wenn es Decathlon nicht gäbe. Nach Darlegung des Gutachters wird der durch Decathlon ausgelöste Umsatzwachs im CITTI-Park die Schwelle der städtebaulichen/raumordnerischen Relevanz für die Lübecker Innenstadt nicht überschreiten.</p> <p>Im Gutachten wurde im Hinblick auf die Verlagerung von 1.300</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>qm VK eine Umsatzzunahme von rd. 1,3 Mio. € unterstellt. Die Flächenproduktivität für den Altstandort CB Mode wurde auf rd. 2.000 € / qm Verkaufsfläche beziffert, für die Fläche im CITTI-Park wurden rd. 3.000 € / qm Verkaufsfläche eingestellt, mit entsprechend höheren Auswirkungen auf die Innenstadt und die sonstigen Zentren. Das Gutachten hat diesen Aspekt insofern nicht vernachlässigt.</p>	
<p>10.8 <u>Umverteilungsquoten nicht belegt</u></p> <p>Zu den im Verträglichkeitsgutachten berechneten Umsatzverteilungsquoten einzelner Sortimentsgruppen möchten wir anmerken, dass wir vielfach die Erfahrung gemacht haben, dass derartige Berechnungen zu niedrig ansetzen und sich die tatsächlichen Auswirkungen nach Realisierung von Sortimentsausweitungen und/oder Ansiedlung von zusätzlichen Standorten signifikanter sind.</p> <p>Die Berechnung der Umverteilungsquoten wird in dem Gutachten nicht näher erläutert und ist lediglich als pauschalisierte Tatsache dargestellt. Es fehlt ein dezidierter Beleg der zu erwartenden Auswirkungen.</p>	<p>Jedes Gutachten bleibt eine Prognose. Eine exakte Bestimmung der Umsatzverluste ist nicht möglich. Die Genauigkeit der Prognose hängt davon ab, mit welcher Methodik der Gutachter arbeitet und wie realistisch die gutachterlichen Annahmen zu den Eingangsgrößen für die Berechnungen sind. Dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten liegt zur Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen ein Gravitationsmodell nach Huff zu Grunde, was als Simulationsmodell anerkannt ist.</p> <p>Dieses Modell simuliert die Umsatzrückgänge für sämtliche Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsraum in Abhängigkeit von der Entfernung und der Attraktivität (Größe). Im Gutachten wird die Methodik zur Wirkungsprognose bzw. zum Gravitationsmodell dargelegt. Gravitationsmodelle sind als Simulationsmodelle zur Veränderung von Kaufkraftströmen und zur Ableitung von Umsatzrückgängen anerkannt. Die gutachterlichen Annahmen (u.a. zum Einzugsgebiet und zu den Flächenproduktivitäten) werden als plausibel eingestuft.</p>	
<p>10.9 <u>Negative Auswirkungen auf die Altstadt und andere Einzelhandelsstandorte werden sich weiter verstärken</u></p> <p>Zudem ist zu bedenken, dass es in den vergangenen 12 Jahren im Bereich des CITTI-Parks mehrfach zur Ausweitung von Verkaufsflächen und Sortimenten gekommen ist, die sich allesamt auf die über Jahrzehnte gewachsenen Einzelhandelsstrukturen der Hansestadt Lübeck ausgewirkt haben und so ist auch damit zu rechnen, dass eine weitere Stärkung des CITTI-Parks gewachsene Strukturen in Stadtteillagen, in der Altstadt</p>	<p>Der CITTI-Park ist in den vergangenen 12 Jahren mehrfach erweitert worden. Jede Erweiterung hat für sich genommen Umsatzrückgänge an anderen Standorten und vor allen in der Innenstadt ausgelöst. Die Auswirkungen zurückliegender Ansiedlungen und Erweiterungen haben sich bereits am Markt durch Umsatzrückgänge und durch Geschäftsaufgaben niedergeschlagen.</p> <p>Die aktuellen Bestrebungen sind losgelöst von zurückliegenden Ansiedlungen und deren bereits erfolgten Auswirkungen auf die</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>sowie auch am Standort des plaza-Centers weiter schwächen und Leerstände zunehmen werden.</p>	<p>Zentren zu betrachten. Der Gutachter geht davon aus, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe - und somit kleine und mittlere Geschäfte - gefährdet sind. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bliebe auch dann dennoch gewahrt.</p> <p>Die Landesplanung geht allerdings im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p>	
<p><u>10.10 Zusätzliche Sortimente sind keine zwingende Notwendigkeit für die Sicherung des Standorts</u></p> <p>Wir können nicht erkennen, dass die Schaffung der Sortimentsflexibilität innerhalb des Einkaufszentrums CITTI-Park eine zwingende Notwendigkeit für die Sicherung dieses Standortes ist.</p> <p>Dagegen gibt es einige Standorte mit strukturellen Problemen wie z. B. das Stadtteilzentrum Lübeck Buntekuh, oder den plaza-Standort in der Ziegelstraße, bei denen Flächenaufgaben-/Leerstände bestehen bzw. zu befürchten sind und die entsprechende städtebauliche Auswirkungen haben werden.</p>	<p>Die Auffassung ist richtig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Unternehmen CITTI-Park macht auch ohne die hier zu prüfende Ermöglichung zusätzlicher Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente auskömmliche Umsätze. Für die nochmalige Stärkung gibt es kein Erfordernis im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck. Es gibt den privaten Belang, wirtschaftlich wachsen zu wollen und mehr Umsätze zu generieren. 2. Das bestehende Planungsrecht kann so verbleiben und weiterhin genutzt werden: 3. Der Fahrradmarkt kann dort weiterhin die Fläche wie bisher mieten. Nach eigenem Bekunden möchte er als Mieter am Standort verbleiben. 4. Ob sich der Media Markt verkleinert oder nicht, hängt auch von der Miethöhe ab. Allerdings lassen sich mit Mietern aus z.B. der Bekleidungs- oder Geschenkartikelbranche höhere Synergieeffekte, Umsätze und Mieten erzielen. 	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>5. Auch wenn sich der Media Markt verkleinert, verbleibt die planungsrechtliche Zulässigkeit, die freiwerdenden Verkaufsflächen an Geschäfte mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zu vermieten (z.B. Möbel-/ Einrichtungsgeschäft).</p> <p>6. Grundsätzlich handelt es sich bei allen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen um maximal zulässige Obergrenzen, die nicht ausgeschöpft werden müssen. Ein Unterschreiten z.B. der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Elektroartikel oder andere Sortimente ist normal und mit dem Bebauungsplan intendiert.</p> <p>7. Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht für Bekleidung 8.200 qm Verkaufsfläche im CITTI-Park. CB Mode und viele andere Bekleidungsgeschäfte finden hier Platz. Ein Bebauungsplan für eine nochmalige Erweiterung um 2.900 qm VK für Bekleidung ist für die städtebauliche Entwicklung der Stadt nicht erforderlich.</p> <p>8. Das Warenhaus kann in jeder Hinsicht auch heute schon flexibel disponieren, hierfür hat der Bebauungsplan sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen auf insgesamt 34.300 qm VK festgesetzt, die anteilig auch vom Warenhaus mit in Anspruch genommen werden können.</p> <p>9. Es handelt sich um keinen integrierten Standort. Der CITTI-Park entspricht keinem zentralen Versorgungsbereich, der vom BauGB als schützenswert einzustufen ist. Der Standort ist nach den Grundsätzen des Baugesetzbuches und der Landesplanung weder zu erhalten noch zu stärken.</p> <p>Es ist jedoch der Verwaltung geboten, dem Wunsch der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck nachzukommen und das Bebauungsplanverfahren einzuleiten, in welchem die weitere Stärkung des Sonderstandorts CITTI-Park mit Umverteilungsfolgen zu Lasten anderer Zentren und insbesondere der Innenstadt geprüft und abgewogen wird.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>10.11 <u>Auswirkungen auf die Zentren werden deutlich zu gering eingeschätzt</u></p> <p>Aus unserer Sicht werden die signifikant zu erwartenden Auswirkungen auf die Lübecker Altstadt wie auch auf das benachbarte plaza-center und diverse Stadtteil- und Nahversorgungszentren durch die im Bau befindlichen CITTI-Park Erweiterung sowie die in der aktuellen Neuaufstellung des Bebauungsplanes angestrebte weitere Flexibilisierung der Sortimentsansiedlung im CITTI-Park deutlich zu gering eingeschätzt.</p> <p>Die Annahme den Leerstand des C&A-Gebäudes zu vernachlässigen, da es für diese Immobilie ein Nachnutzungskonzept gibt, ist sehr fragwürdig, da die langfristige Zukunft dieser Fläche ungesichert ist. Zudem steht in Rede, dass bei einer Neukonzeptionierung dieses Gebäudes große Teile der bisherigen innerstädtischen Verkaufsfläche in andere einzelhandelsfremde Nutzungen übergehen.</p> <p>Eine realistische Einschätzung der Auswirkungen der Sortimentserweiterung für den CITTI-Park erscheint uns erst möglich, wenn die derzeitige Erweiterung des Einkaufszentrums umgesetzt wurde und die in dem damaligen Bebauungsplanverfahren (B-Plan 22.55.08) prognostizierten Auswirkungen zu bewerten sind.</p> <p>Wir erwarten beträchtliche Auswirkungen der in Umsetzung befindlichen CITTI-Park Erweiterung auf die Lübecker Altstadt sowie auf weitere zentrale Versorgungsstandorte.</p>	<p>Die Auswirkungen der geplanten Stärkung des CITTI-Parks auf das benachbarte Plaza-Center in der Ziegelstraße sind städtebaulich nicht relevant, da der Standortbereich ebenso wenig wie der Standort CITTI-Park einem zentralen Versorgungsbe- reich entspricht, der vom BauGB als schützenswert eingestuft ist.</p> <p>Das leer stehende ehemalige C&A-Gebäude in der Mühlen- straße ist in den Darstellungen zur Leerstandssituation in der Innenstadt enthalten.</p> <p>Das Gutachten bezieht sich bei den Ermittlungen der Auswir- kungen nicht nur auf die mit dem B-Planentwurf 22.55.09 ver- bundenen Änderungen, sondern stellt die planungsrechtlich bereits zulässige Erweiterung des B-Plans 22.55.08 mit ein.</p> <p>Im Ergebnis west der Gutachter Dr. Lademann & Partner nach, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktions- schwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vor- haben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck nimmt mit der vorliegenden Planung eine mögliche Zunahme der Geschäftsaufgaben und folgend Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innen- stadt in Kauf, um den CITTI-Park am Sonderstandort weiter zu stärken.</p>	
<p><u>Schreiben vom 08.09.2016:</u></p> <p>10.12 <u>Hinweis auf die vorgetragenen Bedenken im eigenen Schreiben vom 13.05.2015</u></p> <p>Aktuell hat die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 1 laut Baugesetzbuch zu den geplanten Änderungen der oben genannten drei Bebau-</p>	<p>Zu den Punkten 10.12 bis 10.15 wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der coop eG vom 13.05.2015 verwiesen (s. Nr. 10.4 bis Nr. 10.11).</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>ungspläne stattgefunden. Dies möchten wir zum Anlass nehmen, nochmals auf unser Anschreiben an die Hansestadt Lübeck, zu Händen Frau Belchhaus, vom 13.05.2015 hinzuweisen, in dem wir ausführlich unsere erheblichen Bedenken zu den geplanten Veränderungen der oben genannten Bebauungspläne schildern.</p>		
<p>10.13 <u>Die Betrachtung der Einzelhandelsverträglichkeit der Vorhaben ist unvollständig</u></p> <p>Die geplanten zusätzlichen Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park sowie die vorgesehenen Änderungen der Nutzungsart entsprechen nicht dem gültigen Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2011. In der Kumulation der Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten ist von erheblichen Auswirkungen auf die Lübecker Altstadt sowie die weiteren Nahversorgungszentren auszugehen.</p> <p>Es ist aus unserer Sicht eine unvollständige Betrachtung der Verträglichkeit, wenn man nur die aktuell im B-Plan-Verfahren betrachteten Flächen und Sortimentserweiterungen analysiert, da sich das neugebaute Einkaufszentrum in Lübeck-Dänischburg (LUV-Center) sowie die durch den Bebauungsplan 22.55.08 zugelassene Erweiterung des Einkaufszentrums CITTI-Park, die sich derzeit im Bau befindet, ebenfalls erheblich auf die gewachsenen zentralen Einzelhandelsstrukturen auswirken werden.</p>		
<p>10.14 <u>Die B-Plan Zielsetzung „Stärkung und Steigerung der Attraktivität des CITTI-Parks“ ist nicht durch städtebauliche Ziele begründet</u></p> <p>Die neuerliche Anpassung der Verkaufsflächen sowie der Sortimente ist eine weitere Fortschreibung, um die Flächenvermarktungsmöglichkeiten der Eigentümer des CITTI-Parks zu optimieren. Anders ausgedrückt soll, wie auch in der Begründung zu diesem B-Plan-Verfahren geschrieben, die Attraktivität</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>des Einkaufszentrums CITTI-Park gestärkt und gesteigert werden.</p> <p>Diese zusätzliche Attraktivitätssteigerung liegt unseren Erachtens nicht in der Umsetzung von städtebaulichen Zielen begründet, sondern vielmehr in dem Wettbewerb zwischen den Sonderstandorten LUV-Center sowie CITTI-Park, der sich in seiner Gesamtheit auf die gewachsenen zentralen Versorgungsstandorte Lübecks auswirkt und weiter auswirken wird. Dieser Wettbewerb zwischen den Sonderstandorten LUV-Center und CITTI-Park lässt eine Steigerung der negativen Auswirkungen für die Lübecker Innenstadt erwarten.</p>		
<p>10.15 <u>Die Ansiedlung von 3.555 qm Verkaufsfläche im benachbarten Sportfachmarkt ist in der Auswirkungsanalyse mit zu berücksichtigen</u></p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch hinsichtlich der Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen, dass kürzlich weitere 3.555 qm Verkaufsfläche im Segment Sportfachmarkt in unmittelbarer Nachbarschaft des CITTI-Parks angesiedelt wurden.</p>		
<p>10.16 <u>Umsatzumverteilungen treffen zu allererst kleinflächige Geschäfte</u></p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse zu den städtebaulichen, raumordnerischen Auswirkungen hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächen- und Sortimentserweiterungen des CITTI-Parks durch das Büro Dr. Lademann und Partner beinhaltet die Aussage, dass bereits ab etwa fünf Prozent Umsatzumverteilung städtebaulich relevante Wirkungen eintreten können und dieser Schwellenwert durch die CITTI-Park Erweiterung nicht erreicht wird.</p> <p>Dr. Lademann und Partner schreibt:</p> <p><i>„Die wichtigsten Magnetbetriebe sowohl in der Lübecker Innenstadt als auch in den Stadtteil- und Umlandzentren werden dabei nicht übermäßig belastet.“</i></p>	<p>Die Darlegung wird bestätigt.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck nimmt mit der vorliegenden Planung eine mögliche Zunahme der Geschäftsaufgaben und folgend Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innenstadt in Kauf, um den CITTI-Park am Sonderstandort weiter zu stärken.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Hierzu möchten wir anmerken, dass die Umsatzumverteilungen durch derartige Schaffung neuer großflächiger Verkaufsflächen sich am signifikantesten, da existenzgefährdend, zu allererst bei kleinflächigeren Betreibern in den Stadtteilzentren sowie der Innenstadt bemerkbar machen.</p> <p>In diesem Zusammenhang auf die Magnetbetriebe der Lübecker Innenstadt, soll heißen die großflächigsten Anbieter, Bezug zu nehmen, stellt aus unserer Sicht eine unvollständige Betrachtungsweise dar.</p>		
<p>10.17 <u>Fehlende kumulative Wirkungsprognose für IKEA/LUV-Center und geplante CITTI-Park Erweiterung</u></p> <p>Zudem ist es nicht nachvollziehbar, warum das Büro Dr. Lademann und Partner aufgrund des Zeitabstandes von ca. zwei Jahren zwischen der Eröffnung des Neubaus LUV-Center in 2014 sowie der erheblichen Erweiterung des CITTI-Parks in 2016 eine kumulative Wirkungsprognose nicht zulässt. Zu argumentieren, dass der vorhandene Einzelhandel in den zentralen Lagen die Auswirkungen durch die Eröffnung des LUV-Centers bereits absorbiert und unter anderem mit Marktaustritten reagiert hat, halten wir für unverantwortlich.</p> <p>Wie von Dr. Lademann und Partner bestätigt, werden sich auf die bereits eingetroffenen Auswirkungen durch die Ansiedlung des LUV-Centers sowie frühere Erweiterungen des CITTI-Parks nach Fertigstellung der aktuell im Bau befindlichen Erweiterung sowie nach Realisierung der weiteren Verkaufsflächen- und Sortimentserweiterungen, die in dem aktuellen B-Plan-Verfahren behandelt werden, weitere erhebliche Umsatzumverteilungen auf die bereits eingetretenen Umsatzrückgänge aufsummieren.</p> <p>Dies bedeutet, dass es vermutlich einige Einzelhändler in den zentralen Lagen gibt, die die bisherigen Flächenentwicklungen auf der grünen Wiese noch absorbieren konnten, durch weitere Umsatzrückgänge dann aber in ihrer Existenz gefährdet sind.</p>	<p>Die Einschätzung wird geteilt:</p> <p>Es gibt vermutlich einige Einzelhändler in den zentralen Lagen, die die bisherigen Flächenentwicklungen auf der grünen Wiese noch absorbieren konnten, durch weitere Umsatzrückgänge dann aber in ihrer Existenz gefährdet sind.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>10.18 <u>Gefahr einer sortimentsgleichen Nachnutzung im Gebäude Herrenholz 6 für die abziehenden 1.300 qm Bekleidung</u></p> <p>Abschließend äußern wir Bedenken hinsichtlich der Nachnutzung des Gebäudes Herrenholz 6, derzeit genutzt von den Betreibern CB Mode, Hess Schuhe sowie Intersport Vosswinkel. In diesem Gebäude soll durch die Änderung des Bebauungsplans auf eine Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung verzichtet werden.</p> <p>Wir fragen uns, wie es mit dem Bestandsschutz ist, sollte es vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 22.55.10 zu einem Auszug des Betreibers CB-Mode kommen und diese durch einen sortimentgleichen Nachnutzer belegt werden. Besteht dann ein Bestandsschutz, so dass diese Fläche doch weiterhin für den Verkauf von Textilien genutzt werden kann?</p>	<p>Der Vertragsentwurf der HL sieht vor, dass die Eigentümer auf die Rechte aus dem Bestandsschutz verzichten.</p>	
<p>10.19 <u>Erweiterungsplanungen am Sonderstandort CITTI-Park erscheinen städtebaulich unverantwortlich</u></p> <p>Im Fazit können wir die derzeit verfolgten Flächen- und Sortimentserweiterungen am Sonderstandort CITTI-Park nicht nachvollziehen, da sie städtebaulich unverantwortlich erscheinen.</p> <p>Zudem eröffnet das Abweichen von den Vorgaben des gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Erwartungshaltungen bei anderen Immobilieneigentümern bzw. Investoren, dass auch deren Vorhaben auf der grünen Wiese weiter gefördert werden. Hier wird es zukünftig der Lübecker Kommunalpolitik sowie der Stadtverwaltung aufgrund der erneuten Stärkung des Sonderstandortes CITTI-Park schwer fallen, sachliche Gründe gegen Erweiterungsvorhaben und Neuansiedlungen zu finden.</p>	<p>Erweiterungsanträge anderer Investoren prüft die Hansestadt Lübeck ebenso wie die hier in Rede stehende Planung auf Grundlage des Abwägungsgebots gemäß BauGB unter Hinzuziehung der zu beachtenden Leitsätze des beschlossenen Zentrenkonzepts.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Nr. 11 Frau Dr. Jutta Hastenrath, Geschäftsführerin Dr. Hastenrath GmbH („Finder’s Haus“), An der Untertrave 96, Lübeck (Schreiben vom 29.05.2015)</p>		
<p>11.1 <u>Bürgerschaft weicht von der Empfehlung der Verwaltung und des Fachausschusses ab und widerspricht dem gültigen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept</u></p> <p>Herr Senator Boden erläuterte in der Sitzung des Bauausschusses vom 2.12.2013, „<i>dass die Situation in der Innenstadt, jetzt schon, ohne die Erweiterung vom CITTI-Markt und der Eröffnung von IKEA, nicht positiv sei. Hier seien andere Kriterien anzuwenden und man müsse feststellen, woran das liege. Weiterhin verweist Herr Senator Boden auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem auch IKEA und CITTI berücksichtigt wurden.</i>“</p> <p>In eben dieser Sitzung wurde die Aufnahme folgender Ergänzung mehrheitlich (13 Ja-, 2 Nein-Stimmen) beschlossen: „<i>Der Bauausschuss empfiehlt der Bürgerschaft keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der Stadtteilzentren, für den Zeitraum des nächsten Einzelhandelsmonitoring, zuzulassen.</i>“</p> <p>Die Bürgerschaft folgte dieser Empfehlung nicht und beschloss stattdessen am 26.6.2014: „<i>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.</i>“</p> <p>In der Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen wird als Ziel und Zweck der Planung folgendermaßen argumentiert: „<i>Die Hansestadt Lübeck strebt mit den Bebauungsplanänderungen eine weitere Attraktivitätssteigerung und Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park an.</i>“</p>	<p>Die Verwaltung hat der Bürgerschaft angesichts der Leerstände in der Innenstadt und in Kenntnis der Verlagerungspläne von Verkaufsflächen für Bekleidung in den CITTI-Park empfohlen, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – auch nicht durch Verlagerung – zuzulassen.</p> <p>Die Empfehlung der Verwaltung lautet exakt wie folgt (Vorlage VO/2013/00803):</p> <p><i>Um die Innenstadt nicht weiter zu schwächen, empfiehlt der Bereich Stadtplanung zumindest bis zum nächsten Monitoring 2017 keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Dies auch nicht, wenn zentrenrelevante Verkaufsflächen an anderer Stelle aufgegeben und an Standorte außerhalb der Versorgungszentren verlagert werden sollen.</i></p> <p><i>Um eine weitere Stärkung der beiden peripheren Einkaufszentren zu vermeiden, sollen dort darüber hinaus auch keine weiteren Dienstleistungsflächen zugelassen werden.</i></p> <p>Der hier zur Verdeutlichung fettgedruckte Teil wurde von der Bürgerschaft nach Einbringung eines entsprechend formulierten Antrages abgelehnt (Zitat siehe linke Spalte).</p> <p>Aufgrund dieses Beschlusses war die Verwaltung aufgefordert, die Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Zusätzlich neu war die Forderung, im einzuleitenden Bebauungsplan umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimente gegen umsatzstärkere und innenstadtsensiblere zu tauschen und zusätzlich 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Waren haus zu ermöglichen.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwürfe entscheidet der Bauausschuss. Zur Entschei-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>dungsfindung nimmt der Bauausschuss vollständige Kenntnis über die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung.</p>	
<p>11.2 <u>Planung widerspricht dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept</u></p> <p>Sowohl der erwähnte Bürgerschaftsbeschluss als auch das beschriebene Ziel der Planung widersprechen deutlich dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in seiner gültigen Fassung, hier insbesondere dem Teil D, Leitsatz 2: (...) 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 so-wie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.(...)</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen der Planungs- umsetzung aus dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 22.55.08, beschlossen am 28.11.2013, noch nicht einmal umgesetzt.</p> <p>Etwaige negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung können derzeit nicht umfassend bewertet und schon gar nicht ausgeschlossen werden. Folglich muss das gültige Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in Frage gestellt werden.</p> <p>Der Bürgerschaftsbeschluss vom 28.05.2009 jedoch lautete: Das Einzelhandelsentwicklungskonzept darf nicht in Frage gestellt werden. Sowohl die Empfehlungen des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung sowie des Bauausschusses als auch der selbst durch die Bürgerschaft einmal beschlossenen</p>	<p>Das Gutachten bezieht sich bei den Ermittlungen der Auswirkungen auf die mit dem B-Plan 22.55.08 verbundenen Änderungen und stellt auf das hier geplante Erweiterungsvorhaben ab.</p> <p>Im Ergebnis weist der Gutachter Dr. Lademann & Partner nach, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktions- schwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vor- haben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck nimmt mit der vorliegenden Planung eine mögliche Zunahme von Geschäftsaufgaben und folgend Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innen- stadt in Kauf, um auf der anderen Seite den CITTI-Park am Sonderstandort weiter zu stärken.</p> <p>Nach Auffassung der Verwaltung wird damit das Einzelhan- delskonzept in Frage gestellt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Entscheidungen erfahren somit keine Bedeutung.		
Nr. 12 Hahn Einkaufszentrum Lübeck GmbH & Co.KG (Betreiber „Mönkhof-Karree“ im Hochschulstadtteil) vertreten durch Kanzlei Köhler & Klett (Schreiben vom 23.11.2015)		
<p>12.1 <u>Planung führt zu Umsatzrückgängen im Mönkhof-Karree</u> Auf dem Grundstück unserer Mandantin befindet sich ein Einkaufszentrum („Mönkhof-Karree“) mit einem mit dem „CITTI-Park“ vergleichbaren Einzelhandelsbesatz. Der CITTI-Park steht daher in unmittelbarer Konkurrenz zu dem vorgenannten Einzelhandelsstandort auf dem Grundstück unserer Mandantin.</p> <p>Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung und die damit geplanten Einzelhandelsvorhaben wird sich diese Konkurrenzsituation zu Lasten des Standortes und damit zu Lasten des Eigentums unserer Mandantin erheblich verschlechtern, insbesondere sind hiermit weitere Umsatzrückgänge zu befürchten, durch die die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes gefährdet werden könnte.</p>	<p>Es wird bestätigt, dass die Bebauungsplanänderung zu Umsatzrückgängen im Stadtteilzentrum Hochschulstadtteil führt.</p> <p>Gemäß dem gültigen Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck 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.</p> <p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten nicht umsatzneutral.</p> <p>Aufgrund der damit bedingten Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTI-Parks wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann & Partner fest, dass eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend ausgeschlossen werden kann.</p>	
<p>12.2 <u>Antragsbefugnis gegeben</u> Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann sich eine Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO auch für Grundstückseigentümer außerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben, soweit diese belastenden Einwirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein können.</p>	<p>Der Betreiber des Mönkhof-Karrees ist Öffentlichkeit i.S. des BauGB und kann zu den Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen abgeben.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.06.2011, 4 CN 1/10, juris</p> <p>Genau dies ist vorliegend der Fall, da die Aufstellung des Bebauungsplanes der Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes dient, der das Eigentum unserer Mandantin beeinträchtigt. Unsere Mandantin ist somit antragsbefugt i.S.v. § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO und folglich auch berechtigt, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen Einwendungen zu erheben.</p>		
<p>12.3 <u>Verstoß gegen Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan</u></p> <p>Der geplante Bebauungsplan verstößt gegen das in § 8 Abs. 2 S. 1 normierte Entwicklungsgebot. Danach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübeck stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes u.a. eine „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ dar.</p> <p>a)</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes ist jedoch die Erweiterung eines <u>Einkaufszentrums</u> im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.</p> <p>Ein Einkaufszentrum in diesem Sinne ist nach der Rechtsprechung bereits dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich in anderer Weise als „gewachsen“ darstellt. Dabei ist nicht einmal ein zusammenhängender Gebäudekomplex („unter einem Dach“) erforderlich.</p> <p>Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 03.04.2008, Az.: 4 CN 3/07, BauR 2008, 1273</p> <p>Die Rechtsprechung nimmt dabei an, dass bereits bei einer Verkaufsfläche von 3.360 qm (OVG Koblenz, Urteil vom 03.11.2011, Az.: 1 A 10270/11, BauR 2012, 206) und bei drei Einzelhandelsbetrieben (OVG Weimar, Urteil vom 17.04.2007, Az.: 1 KO 1127/03) ein Einkaufszentrum vorliegt.</p>	<p>Der Entwurf des künftigen Bebauungsplanes 22.55.09 – Herrenholz Einkaufszentrum - sieht vor, ein Sondergebiet Einkaufszentrum festzusetzen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan für das Gebiet der Hansestadt Lübeck enthält für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung einer Sonderbaufläche nach Art der Zweckbestimmung und zwar „großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“.</p> <p>Es stellt sich die Frage, ob die vorgesehene Festsetzung des Bebauungsplanes im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, oder ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist ein Rahmenplan und stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs.1 Satz 1 BauGB).</p> <p>Ein Bebauungsplan nimmt die inhaltliche Konkretisierung dieses Flächennutzungsplanes vor, wobei das Entwicklungsgebot die inhaltliche, planerische und konzeptionelle Ableitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes fordert. Dabei besteht eine gewisse Freiheit der Gestaltung und ein Spielraum soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht angetastet ist (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Runkel BauGB § 8 Anm. 36). Entscheidend ist, dass die wesentlichen Grundentscheidungen und damit die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Es dürfte völlig unstrittig sein, dass der CITTI-PARK mit inzwischen über 34.000 qm Verkaufsfläche und zahlreichen Einzelhandelsbetrieben insoweit als Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu qualifizieren ist.</p> <p>b) Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan so zu entwickeln, „dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“. BVerwG, BVerwGE, 48, 70 ff.; BVerwG, BVerwGE, 56, 283 Es wird zwar nicht verkannt, dass dabei dem Flächennutzungsplan lediglich der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten, so dass es durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplanes liegt, dass dieser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellung abweicht. BVerwG, BauR 2004, 1264 f. Der sich hieraus ergebende Rahmen ist vorliegend jedoch bei Weitem überschritten. Es handelt sich zwar sowohl bei „großflächigen Einzelhandelsbetrieben“, als auch bei einem Einkaufszentrum um Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Wie sich aus der Wertung des Gesetzgebers, sowie aus der obergerichtlichen Rechtsprechung ergibt, haben beide Einzelhandelsformen jedoch (erheblich) unterschiedliche Auswirkungen auf die in § 11 BauNVO genannten Schutzgüter, so dass es sich nach dem Willen des Gesetzgebers um komplett unterschiedliche Nutzungsformen handelt. Insoweit gilt Folgendes: aa) Beiden Einzelhandelsformen ist gemeinsam, dass sie nach dem Willen des Gesetzgebers lediglich in Kern- oder eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Wie sich</p>	<p>Konzeption gewahrt bleiben. Dann kann ein Bebauungsplan in gewissen Grenzen sogar von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.</p> <p>Entsprechend dieser Grundsätze entwickelt sich die geplante Festsetzung eines Sondergebietes Einkaufszentrum aus der Darstellung „großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“.</p> <p>Die nähere Bezeichnung des Gebietes ist der Tatsache geschuldet, dass auch Sondergebiete im Flächennutzungsplan zumindest in groben Umrissen näher bezeichnet werden müssen.</p> <p>Dem entspricht die hier gewählte Formulierung der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „großflächiger Einzelhandel“ und nicht etwa „großflächige Einzelhandelsbetriebe“.</p> <p>Dadurch wird ebenfalls deutlich, dass es Absicht des Plangebers war, eine allgemeine Darstellung zu wählen, die Entwicklungsmöglichkeiten offen lässt.</p> <p>Es trifft zu, dass Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe nicht identisch sind. Das folgt schon daraus, dass sie nebeneinander in § 11 Abs.2 BauNVO genannt werden. Auch nach ihren städtebaulichen Auswirkungen sind diese Baugebiete unterschiedlich. So dürfte es zutreffen, dass Einkaufszentren von vornherein die in § 11 Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verursachen, während dies bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben an widerlegliche Vermutungen geknüpft ist.</p> <p>Das schließt es aber nicht aus, auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedenfalls einer Großstadt wie der Hansestadt Lübeck nur eine allgemeine Darstellung zu wählen und die städtebaulichen Auswirkungen der konkreten Festsetzung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu betrachten. Angesichts der konkreten Lage des Einkaufszentrums Herrenholz, abseits von Wohnbebauung und mit einem leistungsfähigen Verkehrsanschluss, sind die grundsätzlichen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu betrachtenden Voraussetzungen</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>jedoch aus § 11 Abs. 3 S. 3/S. 4 BauNVO ergibt, unterstellt der Gesetzgeber, dass Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets Auswirkungen auf die in dieser Vorschrift genannten Schutzgüter (u. a. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder Nachbargemeinden, infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr, Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich) haben.</p> <p>Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist hingegen die im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO normierte Vermutungsregelung bei einer städtebaulichen oder betrieblichen Atypik widerlegbar, so dass sich derartige Betrieb dann auch in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ansiedeln können.</p> <p>bb)</p> <p>Konsequenz dieser Differenzierung ist es auch, dass nach der Rahmenrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Einkaufszentrum bei Anwendung von § 34 Abs. 1 BauGB kein Vorbild zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sein kann oder umgekehrt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ein Vorbild für die Errichtung eines Einkaufszentrums. Unter Berücksichtigung der typisierenden Betrachtungsweise der BauNVO handelt es sich hierbei um völlig unterschiedliche Einzelhandelsformen.</p> <p>cc)</p> <p>Weitere Konsequenz dieser unterschiedlichen Auswirkungen der vorgenannten Betriebsformen ist ebenso, dass es bei der Darstellung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ in einem Flächennutzungsplan bereits erforderlich sein kann, den sich hierdurch denkbaren Nutzungskonflikt (insbesondere interkommunales Abstimmungsgebot im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB) bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen zu lösen.</p> <p>vgl. OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009, 10 A 1676/08, BRS 74 Nr. 5, zu Factory-Outlet-Center mit 11.500 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Die Darstellung „Sonderbaufläche für großflächigen Einzel-</p>	<p>für die gewählte Darstellung gegeben. Die Feindifferenzierung kann damit auf der nächsten Ebene, der des Bebauungsplanes vorgenommen werden.</p> <p>Nach alledem ist der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Einkaufszentrums als aus den für das Gebiet Herrenholz getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>handel" würde hingegen eine derartige Regelung auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erfordern.</p> <p>Insgesamt bleibt festzuhalten, dass im Hinblick auf die vorgenannten Überlegungen ein Bebauungsplan gegen das Entwicklungsgebot im Sinne von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB verstößt, wenn ein Einkaufszentrum festgesetzt wird, obgleich im Flächennutzungsplan die Darstellung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ besteht.</p>		
<p>12.4 <u>Verstoß gegen das Abwägungsgebot</u></p> <p>Die geplante Bebauungsplanänderung beinhaltet ebenso einen Verstoß gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Abwägungsgebot.</p> <p>a)</p> <p>Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Das Gebot gerechter Abwägung ist dabei verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).</p> <p>Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 24.11.2011, Az.: 4 BN 40/10, zitiert bei juris</p>	<p>Die grundsätzlichen Ausführungen zum Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.</p>	
<p>12.5 <u>Standort ist städtebaulich nicht integriert</u></p> <p>b)</p> <p>Vorliegend besteht ein Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB aufgrund einer Abwägungsdisproportionalität im vorgenannten</p>	<p>Bei dem Standort des CITTI Parks handelt es sich um einen nichtintegrierten Sonderstandort. Der Standortbereich des Mönkhof-Karrees befindet sich dagegen in städtebaulich integrierter Lage und wurde entsprechend im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept als zentraler Versorgungs-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Sinne.</p> <p>Der Standort des CITTI-PARK ist städtebaulich in keinster Weise als integriert zu qualifizieren. Nördlich und östlich des Standortes liegen gewerblich genutzte Flächen und angrenzend - ebenso wie westlich des Standortes - befinden sich Außenbereichsflächen im Sinne von § 35 BauGB (u. a. Kleingartenanlage). Demgegenüber dürfte der Einzelhandelsstandort auf dem Grundstück unserer Mandantin im Hinblick auf die umliegenden Wohngebäude städtebaulich integriert sein und insoweit die Funktion eines Stadtteilzentrums haben.</p> <p>Unabhängig von den Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort auf dem Grundstück unserer Mandantin, besteht jedoch ein Abwägungsfehler, weil - wie auch das zugrunde liegende Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner bestätigt - durch die Bebauungsplanänderung bzw. die damit ermöglichten Einzelhandelsansiedlungen es zu Kaufkraftabflüssen aus zentralen Versorgungsbereichen (u. a. Innenstand von Lübeck) kommen wird. Wie sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ergibt, handelt es sich hierbei um städtebaulich besonders geschützte Standorte, die gegenüber Einzelhandelsansiedlungen an einem nicht integrierten Standort zu schützen sind. Fehlerhaft ist daher der in dem Gutachten zugrunde liegende Ansatz, dass die Erweiterung städtebaulich vertretbar ist, weil die zu erwartenden Umsatzrückgänge aus den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen die Schwelle von 10 % nicht überschreiten.</p> <p>Dies ist in mehrfacher Hinsicht zu beanstanden.</p>	<p>bereich - Stadtteilzentrum eingestuft, der u.a. nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB besonders zu schützen ist.</p> <p>Wie im Gutachten dargelegt, wird es aufgrund der Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTI-Parks zu Kaufkraftabflüssen u.a. auch im Stadtteilzentrum St. Jürgen kommen. Der Gutachter weist hierzu nach, dass die prognostizierten Umsatzrückgänge nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung die Versorgungsfunktion führen.</p> <p>Städtebaulich relevant werden diese Kaufkraftabflüsse dann, wenn der zentrale Versorgungsbereich in Folge der Vorhabenrealisierung in seiner Funktion so stark beeinträchtigt wird, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann.</p> <p>Gemäß der Rechtsprechung sind Kaufkraftabflüsse dann relevant, wenn sie in negative städtebauliche Folgewirkungen umschlagen können. In der Rechtsprechung ist der Schwellenwert von 10% anerkannt.</p> <p>Neben der Ermittlung des Umsatzrückgangs ist die städtebauliche und versorgungstrukturelle Ausgangslage der betroffenen Zentren zu berücksichtigen.</p> <p>Zum Stadtteilzentrum Hochschulstadtteil führt der Gutachter aus:</p> <p><i>„Im Stadtteilzentrum Hochschulstadtteil werden zentrenrelevante Sortimente zu großen Teilen im real-SB-Warenhaus in Form von Randsortimenten angeboten.</i></p> <p><i>Solche Randsortimente werden zur Aufrechterhaltung des betriebstypischen Sortimentskonzepts notfalls auch quersubventioniert und lassen sich gegenüber marktseitigen Veränderungen leichter anpassen und umstrukturieren. Aufgrund der untergeordneten Umsatzbedeutung von Randsortimenten kann zudem davon ausgegangen werden, dass eine vergleichsweise hohe Betroffenheit eines Randsortiments nicht zum Verlust der Marktfähigkeit des gesamten Betriebs führt. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfä-</i></p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<i>higkeit des Stadtteilzentrums Hochschulstadtteil können in- sofern ausgeschlossen werden.“</i>	
<p>12.6 <u>Planung verstößt gegen grundlegende Ziele eines Zen- trenkonzeptes</u></p> <p>aa)</p> <p>Ziel eines jeglichen Zentrenkonzeptes ist es, die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb eines Stadtgebietes räumlich abzugrenzen und diesen eine bestimmte Versorgungsfunktion (z. B. für die Nahversorgung) beizumessen. Konsequenz dieser Abgrenzung ist es dann ebenso, dass außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche jeglicher Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird, insbesondere soweit es sich um dezentrale Standorte handelt, die z. B. in Gewerbegebieten liegen.</p> <p>Bereits gegen dieses Prinzip verstößt die vorliegende Planung.</p>	<p>Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck bestimmt in Leitsatz 2, dass zentrenrelevanter Einzelhandel an den beiden Sonderstandorten Herrenholz und Dänischburg nur in einem solchem Umfang ermöglicht werden soll, wie die oberzentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt, die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Damit lässt das Zentrenkonzept an diesen Sonderstandorten einen zu prüfenden Umfang an zentrenrelevanten Sortimenten zu.</p>	
<p>12.7 <u>Innenstadt ist schon vorgeschädigt</u></p> <p>bb)</p> <p>Es ist in der Rechtsprechung zudem anerkannt, dass die sogenannte „ 10 % Schwelle“ lediglich ein Indiz dafür sein kann, ob ein Einzelhandelsvorhaben städtebaulich relevant für einen zentralen Versorgungsbereich ist. Besteht jedoch eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches, kann auch eine Kaufkraftumlenkung von deutlich unter 10 % bereits zu einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches führen.</p> <p>Vgl. OVG Münster, Urteil vom 01.02.2010, Az.: 7 A 1635/07, zitiert bei juris betreffend Innenstadt von Wesseling (Vorschädigung u. a. wegen Schließung von Karstadt und Hertie)</p> <p>Bereits in der Innenstadt von Lübeck besteht eine Leerstandsquote von 10,9 % (122 Geschäfte).</p> <p>Vgl. Artikel in LN Online vom 13.05.2014 „CITTI-PARK will</p>	<p>Die Leerstandsentwicklung hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung in seiner Vorlage zum Innenstadtmonitoring 2014 der Bürgerschaft dargelegt (VO/2013/00803) :</p> <p><i>„In den letzten vier Jahren (von 2009 bis 2013) hat die leer- stehende Verkaufsfläche von 6.800 qm auf 11.800 qm (ohne Berücksichtigung des Leerstandes C&A) zugenommen (d.h. plus 5.000 qm leerstehende Verkaufsfläche).</i></p> <p><i>Die Anzahl der leerstehenden Geschäfte stieg von 79 auf 122 (d.h. plus 43 leerstehende Geschäfte).</i></p> <p><i>Die Leerstandsquote stieg dabei von 6 % auf einen kritischen Schwellenwert von 10 %. In der Regel kann ab einer Leerstandsquote von 10 % davon ausgegangen werden, dass strukturelle Probleme mit negativen Wirkungen entstehen.“</i></p> <p>Das heißt auch ohne Einrechnung des Leerstandes von C&A war bereits der kritische Schwellenwert von 10 % erreicht. Es</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>wachsen: Sorgen um die Innenstadt"</p> <p>Es besteht somit eine Vorschädigung der Innenstadt, so dass jeder weitere Kaufkraftabfluss schädigend ist.</p>	<p>kann somit davon ausgegangen werden, dass strukturelle Probleme mit negativen Wirkungen vorliegen.</p> <p>Die Leerstände in Lübeck thematisiert auch die COMFORT-Gruppe Düsseldorf (Vermittler von Ladenlokalen in 1 A-Lagen) im aktuellen Lübeck-Report:</p> <p><i>„Allerdings hat die Königstraße in letzter Zeit deutlich an Attraktivität verloren“. ... „Eine eher ungünstige Entwicklungstendenz war in der jüngeren Vergangenheit auch in der Mühlenstraße wahrzunehmen.“</i></p> <p>Als Fazit heißt es in demselben Bericht 2016:</p> <p><i>„Auf der anderen Seite ist im Sinne einer notwendigen Begrenzung des Wettbewerbs der peripheren Großstandorte für die Innenstadt – wo nebenbei bemerkt die mehreren Tausend vorgehaltenen Pkw-Stellplätze kostenfrei sind – einer weiteren Genehmigung von Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente für den CITTI-Park eine klare Absage zu erteilen. Der CITTI-Park ist bereits nach Fertigstellung der laufenden und genehmigten Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen als sehr ernsthafter Wettbewerber für den qualifizierten Einkauf anzusehen. Eine Genehmigung von zusätzlichen Flächenkontingenten bei den zentrenrelevanten Sortimenten träfe die City immer mehr bei ihren Kernkompetenzen.“</i></p> <p>Die derzeit wieder zunehmende Leerstandssituation (als letzte Schließung ist Jack & Jones zu verzeichnen) ist nach verwaltungsseitiger Auffassung weiterhin als strukturelles Problem der Innenstadt zu werten.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwürfe entscheidet der Bauausschuss. Zur Entscheidungsfindung nimmt der Bauausschuss Kenntnis über die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung.</p>	
<p>12.8 <u>Im CITTI-Park keine weiteren Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig</u></p>	<p>Es ist richtig, dass Sortimente, die üblicherweise in Innenstädten angeboten werden bzw. dort früher angeboten worden sind,</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>cc) Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber als städtebauliches Ziel auch die „Fortentwicklung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) bzw. die „Entwicklung“ (§ 9 Abs. 2 a S. 1 BauGB) zentraler Versorgungsbereiche besonders hervorhebt. Auch aus diesem Grund ist es in der Rechtsprechung anerkannt, dass selbst diejenigen Sortimente, die bislang in einem zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden sind, aber dort üblicherweise angeboten werden, „zentrenrelevant“ sein können, weil diese Sortimente „zentrumstbildend“ sind. OVG Münster, Urteil vom 07.12.2010, Az.: 10 A 332/08, zitiert bei juris Wie sich hieraus ergibt, muss es städtebauliches Ziel sein, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (selbst wenn diese bislang z.B. in der Lübecker Innenstadt nicht vorhanden sind) an derart dezentralen Standorten zu beschränken. Auch diesem Ziel steht die geplante Bebauungsplanänderung diametral entgegen, ohne dass es hierfür einen Abwägungsbelang gibt, der dies begründen könnte.</p>	<p>zentrenrelevant sein können, selbst wenn sie derzeit in der Innenstadt nicht bzw. nur wenig vorzufinden sind. Das Gutachten hat auch die zentrenrelevanten Sortimente, die in vergleichsweise geringem Umfang in der Innenstadt angeboten werden, wie Spielwaren und Elektroartikel, betrachtet. Im Segment Spielwaren gibt es in der Lübecker Innenstadt nur noch wenige Anbieter, deshalb prägen Spielwaren das Zentrum nicht mehr in dem Umfang wie früher. Betriebsaufgaben von Spielwarengeschäften aufgrund von Umsatzverlusten führen daher nicht zu städtebaulich relevanten Folgewirkungen. Der Gutachter hat jedoch nicht erwogen, ob ein Wiederkehren dieser üblicherweise innenstadtprägenden Sortimente in die Lübecker Innenstadt Ziel ist. Die Relevanz weiterer Geschäftsaufgaben war vernachlässigbar, eben weil diese keine wesentlichen Funktionsstörungen mehr auslösen. Stattdessen konstatiert der Gutachter eine arbeitsteilige Versorgung zwischen der Innenstadt und den Sonderstandorten als Ziel. Zur Bewertung dieser Auffassung ist auch der im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.07.2007 formulierte Leitsatz zu beachten: „Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann.“</p>	
<p>12.9 <u>Synergieeffekte nicht betrachtet</u> dd) Die Betrachtung, es handele sich um eine reine „Verschiebung“ von 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung aus dem Obergeschoss des CB Modemarktes in den CITTI-Park, die keinen Unterschied mache, da die Verkaufsfläche am Standort Herrenholz insgesamt nicht verändert werde, ist ebenfalls</p>	<p>Im Gutachten wurde im Hinblick auf die umsatzsteigernde Verlagerung von 1.300 qm VK eine Umsatzzunahme von rd. 1,3 Mio. € angenommen. Die Flächenproduktivität für den Altstandort wurde auf rd. 2.000 € / qm Verkaufsfläche beziffert, für die Fläche im CITTI-Park wurden rd. 3.000 € / qm Verkaufsfläche eingestellt. Die mit der Verlagerung von CB Mode einhergehende Attraktivitätssteigerung wurde im Gutachten berück-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>abwägungsfehlerhaft. Dem CITTI-PARK als Einkaufszentrum kommt eine ganz andere Sogwirkung zu, als dies am alten Standort Herrenholz 6 (CB Mode) der Fall war. Durch die zu erwartenden Synergieeffekte wird nicht nur der Textilfachmarkt mit einem Mehrumsatz rechnen können, sondern auch die zahlreichen weiteren Einzelhandelsbetriebe des CITTI-Parks. Insoweit kommt der „Verschiebung“ durchaus eine höhere als bisher eingeräumte schädliche Auswirkung auf den Innenstadtbereich zu.</p> <p>Insgesamt bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplan unter dem vorgenannten Gesichtspunkt ebenfalls abwägungsfehlerhaft ist.</p>	<p>sichtigt.</p> <p>Dass mit der Verlagerung von CB Mode in den CITTI Park auch eine signifikante Umsatzerhöhung für die zahlreichen weiteren Einzelhandelsbetriebe im CITTI-Park einhergehen soll, wird als nicht plausibel beurteilt. Der derzeitige CB Mode-Standort befindet sich 300 m vom CITTI-Park entfernt. Synergieeffekte zwischen dem CITTI-Park und CB Mode bestanden bereits bisher.</p>	
<p>12.10 <u>Nachbarkommunen können spätere Baugenehmigung beklagen</u></p> <p>4. Rechtsverletzung Nachbarkommunen</p> <p>Sollte der Bebauungsplan trotz der vorgenannten Bedenken in der angedachten Form aufgestellt/geändert und auf dieser Grundlage eine Baugenehmigung erteilt werden, möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass diese erfolgreich von sämtlichen Nachbarkommunen angegriffen werden kann, die aus ihren zentralen Versorgungsbereichen Kaufkraftabflüsse zu befürchten haben.</p> <p>a)</p> <p>Unabhängig davon, ob Beurteilungsgrundlage § 30 BauGB, § 34 BauGB oder § 35 BauGB ist, sind die vorgenannten Nachbarkommunen bereits dann durch die Erteilung einer Baugenehmigung in eigenen Rechten verletzt, soweit diese die Errichtung eines Einkaufszentrums im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zum Inhalt hat und (z. B. bei Unwirksamkeit des zugrunde liegenden Bebauungsplanes) die Erteilung der Baugenehmigung objektiv rechtswidrig ist.</p> <p>Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 01.08.2002, Az.: 4 C 5/01, BauR 2003, 55 zu § 35 BauGB; Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 22.12.2009, Az.: 4 B 25/09, BauR 2010, 740; Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.2012,</p>	<p>Der Gutachter bewertet die Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTI-Parks im Hinblick auf Folgen für die Zentren der Hansestadt Lübeck und auf die Folgen für die betroffenen Nachbarkommunen (Bad Schwartau, Bad Oldesloe, Stockelsdorf, Reinfeld, Eutin, Neustadt, Bad Segeberg, Ahrensburg, Mölln, Grevesmühlen und Ratzeburg). Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche/raumordnerische Folgewirkungen schließt der Gutachter für die Umlandkommunen aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen im Umland von Lübeck geringer ausfallen als innerhalb von Lübeck selbst.</p> <p>Eine Rechtsverletzung der Nachbarkommunen liegt damit nach gutachterlicher Einschätzung nicht vor.</p> <p>Der Rechtsweg ist gleichwohl allen denjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, vorbehalten.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Az.: 4 B 3/12, BauR 2013, 558 zu § 30 BauGB; VG Aachen, Urteile vom 06.03.2014, Az. u. a.: 6 K 2339/12, m. V. zu § 34 BauGB</p> <p>b) Die vorgenannten Entscheidungen greifen vorliegend auch, obwohl es sich nicht um die Neuerrichtung eines Einkaufszentrums handelt, sondern lediglich um die Erweiterung/Nutzungsänderung innerhalb eines Einkaufszentrums, da es sich hierbei gleichwohl um ein Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB handelt, bei dem Prüfungsinhalt das gesamte Vorhaben ist.</p> <p>Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.06.1993, Az.: 4 C 17.91, zitiert bei juris</p> <p>Insgesamt regen wir daher an, von der Planung Abstand zu nehmen.</p>		

**Bebauungsplan 22.55.09 – Herrenholz Einkaufszentrum –
Bebauungsplan 22.55.10 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd –
Bebauungsplan 22.53.09 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 14.10.2016**

Vorbemerkung: Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht wurde gemeinsam für die oben genannten Bebauungspläne erstellt, da sie inhaltlich eng miteinander zusammenhängen, gemeinsam in die frühzeitige Behördenbeteiligung gegeben wurden und sich fast alle eingegangenen Stellungnahmen gleichzeitig auf alle drei Bebauungspläne beziehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) sowie 55 Nachbargemeinden bzw. Ämter und Kreise beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus sind weitere 12 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden.

a) Von folgenden Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen sind Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten eingegangen:

1. Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung zu den B-Plänen 22.55.09 und 22.55.10 (Schreiben vom 25.01.2016 und 08.08.2016)
2. Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung zum B-Plan 22.53.09 (Schreiben vom 08.08.2016)
3. VMG – Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. (Schreiben vom 02.08.2016)
4. Lübeck-Management e.V. (Schreiben vom 16.08.2016)
5. Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 12.08.2016)
6. Kaufmannschaft zu Lübeck (Schreiben vom 12.08.2016)
7. IHK zu Lübeck (Schreiben vom 10.08.2016)
8. Stadt Bad Schwartau (Schreiben vom 10.08.2016)
9. Stadt Oldenburg in Holstein (Schreiben vom 12.08.2016)
10. Stadt Bad Segeberg mit Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt (Schreiben vom 26.07.2016)
11. Stadt Bad Oldesloe (Schreiben vom 05.08.2016)
12. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 10.08.2016)
13. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 12.08.2016)
14. Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 02.08.2016)

b) Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen sowie Nachbargemeinden bzw. Ämter haben ausdrücklich keine Anregungen vorgebracht oder haben ausschließlich sonstige Hinweise gegeben, die ggf. in nachgeordneten bzw. anderen Planungsverfahren zu berücksichtigen sind:

15. Amt Lauenburgische Seen (Schreiben vom 10.08.2016)
16. Amt Nordstornarn (Schreiben vom 25.07.2016)
17. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.07.2016)
18. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 10.08.2016)
19. Gemeinde Groß Grönau (Schreiben vom 29.07.2016)
20. Gemeinde Lüdersdorf (Schreiben vom 13.09.2016)
21. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 23.08.2016)
22. Gemeinde Selmsdorf (Schreiben vom 13.09.2016)
23. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 16.08.2016)
24. Gemeinde Timmendorfer Strand (Schreiben vom 01.08.2016)
25. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 02.08.2016)
26. Hansestadt Lübeck, Seniorenbeirat (Schreiben vom 29.07.2016)
27. Hansestadt Lübeck, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 20.07.2016)
28. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr Lübeck, vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 26.07.2016)
29. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Immissionsschutz (Schreiben vom 03.08.2016)
30. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserbehörde und Untere Abfallentsorgungsbehörde (Schreiben vom 20.07.2016)
31. Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, obere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 17.08. und 18.08.2016)
32. Kreis Ostholstein (Schreiben vom 27.07.2016)
33. Kreis Segeberg (Schreiben vom 11.08.2016)
34. Stadt Ahrensburg (Schreiben vom 29.07.2016)
35. Stadt Dassow (Schreiben vom 13.09.2016)
36. Stadt Eutin (Schreiben vom 18.08.2016)
37. Stadt Grevesmühlen (Schreiben vom 26.07.2016)
38. Stadt Henstedt-Ulzburg (Schreiben vom 12.08.2016)
39. Stadt Mölln (Schreiben vom 05.08.2016)
40. Stadt Plön (Schreiben vom 11.08.2016)

41. Stadt Schönberg (Schreiben vom 13.09.2016)
42. Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 01.08.2016)

c) Bei den übrigen, nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen, von denen keine Stellungnahmen eingegangen sind, wird gemäß entsprechender Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- DEHOGA Schleswig-Holstein
- Gewerbe-, Handels- und Industrieverein e.V. Grevesmühlen
- Gewerbeverein Neustadt e.V.
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Naturschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, Untere Bauordnungsbehörde
- Hansestadt Lübeck, Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.280 Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften
- Katasteramt Lübeck
- Koordinationsbüro Wirtschaft Lübeck (KAL)
- Kreishandwerkerschaft
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Lübecker Hafengesellschaft
- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Polizeidirektion Lübeck
- Stadtwerke Lübeck Netz GmbH
- Travemünder Wirtschaftsgemeinschaft
- Wirtschaftsförderung Lübeck
- Stadt Neustadt im Holstein
- Stadt Ratzeburg
- Stadt Reinfeld
- Stadt Wahlstedt
- Kreis Herzogtum Lauenburg
- Kreis Stormarn
- Kreis Nordwestmecklenburg
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
- Amt Trave-Land
- Gemeinde Ahrensböök
- Gemeinde Badendorf
- Gemeinde Barnitz
- Gemeinde Fahrenkrug
- Gemeinde Feldhorst
- Gemeinde Groß Sarau
- Gemeinde Groß Schenkenberg
- Gemeinde Hamberge
- Gemeinde Heidekamp
- Gemeinde Heilshoop
- Gemeinde Kleinwesenberg
- Gemeinde Krummesse
- Gemeinde Mönkhagen
- Gemeinde Pogeez
- Gemeinde Rehhorst
- Gemeinde Schackendorf
- Gemeinde Sterley

- Stadtschülersprecher
- Landeshauptstadt Schwerin
- Hansestadt Wismar
- Stadt Bargeheide

- Gemeinde Wesenberg
- Gemeinde Westerau
- Gemeinde Zarpen

Auswertungstabelle zu Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Nr. 1 Der Ministerpräsident, Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung zu den B-Plänen 22.55.09 und 22.55.10 (Schreiben vom 25.01.2016 und 08.08.2016)</p>		
<p><u>Schreiben vom 25.01.2016</u> 1.1 <u>Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Verlagerung von 1.300 qm Bekleidung von CB-Mode in das Einkaufszentrum CITTI-Park</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die Planungsabsicht verfolgt wird, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans 22.55.08 zulässige Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums CITTI-Park um bis zu 1.300 qm für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung zu Lasten einer entsprechenden Reduzierung der bisher im Geltungsbereich der benachbarten Bebauungspläne 22.55.01 bzw. 22.55.05 geltenden zulässigen Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Textilien zu erweitern.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landesplanung keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer Erhöhung der Gesamtverkaufsflächen im Einkaufszentrum von bis zu 1.300 qm für Bekleidung hat, wenn dies durch eine Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 erfolgt.</p>	
<p>1.2 <u>Erhebliche Bedenken gegen geplante Veränderung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen und gegen Festsetzung Warenhaus</u> Nicht unerhebliche Bedenken bestehen dagegen hinsichtlich der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 22.55.09 zusätzlich geplanten Veränderung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park und Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Be-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landesplanung erhebliche Bedenken hat</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gegen den geplanten Tausch von umsatzschwächeren gegen umsatzstärkere und innenstadtbelebenden Sortimente, 2. gegen die geplante zusätzlichen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente im Waren- 	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>triebstyp innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Hinzu kommt im vorliegenden Fall noch, dass mit der genehmigten Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes mit bis zu 3.555 qm Verkaufsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Einkaufszentrum der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs weiter ansteigt.</p>	<p>haus und</p> <p>3. gegen die Festsetzung eigenständiger Betriebstyp Warenhaus.</p>	
<p>1.3 <u>Es sind Auswirkungen bis hin zu Funktionsstörungen insbesondere für die Lübecker Innenstadt aber auch der benachbarten zentrale Orte durch die Planung zu erwarten</u></p> <p>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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landesplanung das Beeinträchtigungsgebot verletzt sieht und im Gegensatz zu dem Gutachter davon ausgeht, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt aber auch der benachbarten zentralen Orte bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Auch der Gutachter bewertet, dass die geplanten Veränderungen</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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.</p> <p>Der o.g. negative Effekt würde nach hiesiger Auffassung noch verstärkt für den Fall, dass das im Einkaufszentrum bestehende SB-Warenhaus zukünftig als eigenständiger Betriebstyp innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums festgesetzt und dieses zusätzlich noch von der Bindung an die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen entbunden werden würde. Da für das SB-Warenhaus zukünftig bis zu 2.700 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ohne spezifische Sortimentszuteilung vorgesehen sind, könnte der Anteil der ohnehin schon im Einkaufszentrum vertretenen zentrenrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs noch weiter gesteigert werden.</p>	<p>gen aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort (Verlagerung von 1.300 qm Bekleidung), dem gewünschten Austausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten sowie den zusätzlich geplanten 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus Folgen auf die Zentren haben.</p> <p>Der Gutachter Dr. Lademann & Partner stellt fest, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der betroffenen Zentren und der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind.</p> <p>„Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“</p> <p>Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Möglich ist somit die Aufgabe von kleinen und mittleren Geschäften und folgend weiterer Leerstände in der Innenstadt.</p>	
<p>1.4 <u>Empfehlung, die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum beizubehalten und kein Warenhaus festzusetzen</u></p> <p>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.</p>	<p>Die Entscheidungen über die Größenordnung und Gestaltung der Verkaufsflächen am Sonderstandort CITTI werden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene des Oberzentrums Hansestadt Lübeck getroffen.</p>	
<p>1.5 <u>Kommunalpolitische Entscheidung in Abwägung der eingestellten Belange und Abstimmung mit dem regionalen Einzelhandelsforum erforderlich</u></p> <p>Die Entscheidungen über die Größenordnung und Gestaltung der Verkaufsflächen am Sonderstandort CITTI/ Herrenholz</p>	<p>Über die vorgesehene nochmalige Stärkung des CITTI-Parks entscheidet die Hansestadt Lübeck im Zuge der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander in diesem Verfahren.</p> <p>Private Belange sind u.a. die Belange der Geschäfte und</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>müssen aber im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene des Oberzentrums Hansestadt Lübeck getroffen werden.</p> <p>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.</p> <p>Die Landesplanung geht zudem davon aus, dass die Planinhalte innerhalb des Regionalen Einzelhandelsforums für die Wirtschaftsregion Lübeck vorgestellt und abgestimmt werden.</p> <p>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 - <u>verbunden mit den vorgenannten Hinweisen und Empfehlungen</u> - keine Ziele der Raumordnung entgegeng gehalten.</p>	<p>Dienstleister in der Innenstadt und den anderen Versorgungszentren Lübecks sowie die des Unternehmens CITTI-Park.</p> <p>Als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist u.a. der von der Landesplanung genannte Belang „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (§ 1 Abs. 6 Pkt. 4 BauGB).</p> <p>Darüber hinaus ist das Abstimmungsgebot der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden zu beachten.</p> <p>Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§2 Abs. 2 BauGB).</p>	
<p><u>Schreiben vom 08.08.2016</u></p> <p>1.6 <u>Empfehlungen der Landesplanung, die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum beizubehalten und kein Warenhaus festzusetzen wurden nicht berücksichtigt</u></p> <p>Mit Schreiben vom 25.01.2016 wurde klargestellt, dass nicht unerhebliche Bedenken hinsichtlich der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 22.55.09 zusätzlich geplanten Veränderung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park und Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums bestehen würden.</p>	<p>Über die vorgesehene nochmalige Stärkung des CITTI-Parks entscheidet die Hansestadt Lübeck im Zuge der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander in diesem Verfahren.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Insoweit wurde empfohlen, 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.</p> <p>An der Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums soll jedoch ebenso festgehalten werden, wie an der Veränderung der bisher geltenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im übrigen Einkaufszentrum (Aufgabe des zentrenrelevanten Sortiments Fahrräder und Reduzierung des zentrenrelevanten Sortiments Elektroartikel zugunsten einer Erweiterung der Sortimente Bekleidung/ Schuhe, Hausrat/ Geschenkartikel, Spielwaren und Lebensmittel).</p>		
<p><u>1.7 Über die Vorhaben entscheidet die Kommunalpolitik in Abwägung der eingestellten Belange</u></p> <p>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 werden weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten.</p> <p>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 werden allerdings aufrechterhalten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landesplanung ihre Bedenken zur geplanten Festsetzung eines Warenhauses mit zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimenten und zum Tausch von Sortimenten hin zu innenstadtsensibleren aufrecht erhält.</p> <p>Die Landesplanung geht in ihrer Antwort nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vom 25.01.2016 - im Gegensatz zu dem Gutachter - davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplänenwürfe entscheidet der Bauausschuss unter Kenntnisnahme dieser vorgebrachten Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen.</p> <p>Ob die Hansestadt Lübeck in Kenntnis der landesplanerischen Bedenken an den Planungsabsichten festhält, unterliegt wie dargelegt der kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>1.8 <u>Nachweis für den tatsächlichen Verzicht auf 1.300 m² Verkaufsfläche Bekleidung am Standort Herrenholz 6</u></p> <p>Es wird um Vorlage einer Kopie des Vertrages mit dem Eigentümer des Standortes Herrenholz 6 zu gegebener Zeit gebeten, mit dem dieser auf die Nutzung von Teilen der Verkaufsfläche für Bekleidung verzichtet und eine ggf. bestehende Bau- und Nutzungsgenehmigung zurückgibt, so dass am Standort nur maximal 3.200 m² Verkaufsfläche für Bekleidung verbleiben.</p>	<p>Die erbetenen Unterlagen werden der Landesplanung zugesandt, sobald sie vorliegen.</p>	
<p>1.9 <u>Nachweis über die Abstimmung der Planinhalte innerhalb des Regionalen Einzelhandelsforums</u></p> <p>Weiterhin wird um einen Nachweis gebeten, dass die Planinhalte innerhalb des Regionalen Einzelhandelsforums für die Wirtschaftsregion Lübeck vorgestellt und abgestimmt worden sind.</p>	<p>Das Abstimmungsergebnis wird der Landesplanung zugesandt.</p>	
<p>Nr. 2 Der Ministerpräsident, Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung zum B-Plan 22.53.09 (Decathlon) (Schreiben vom 08.08.2016)</p>		
<p>2.1 <u>Kein Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung</u></p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13.07.2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) II (Reg.-Plan II).</p> <p>Der Makrostandort Oberzentrum Lübeck ist nach Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich für die Realisierung der mit der o.a. Bauleitplanung verfolgten Planinhalte geeignet.</p> <p>Bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes nach Ziffer 2.8 Abs. 4 LEP 2010 werden die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens vom 14.04.2015 und dessen Ergänzung vom 04.09.2015 zur Kenntnis genommen. Das gilt insbesondere bezüglich der Feststellung, dass die durch den Sportfachmarkt ausgelösten Umsatzwüchse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.55.09 (Einkaufszentrum CITTI) die Schwelle der städte-</p>	<p>Die Landesplanung weist darauf hin, dass die weiterhin planungsrechtliche Ermöglichung eines Sportfachmarkts gemäß Bebauungsplanentwurf. 22.53.09 den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck widerspricht, sich aber im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans 22.53.08 bewegt, der bisher auf bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche Sportartikel und Elektrosortimente zulässt.</p> <p>Auf der Grundlage der Ergebnisse des Gutachters vom 14.04.2015 und dessen Ergänzung vom 04.09.2015 werden der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans 22.53.09 „Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord“ und den damit verfolgten Planungsabsicht von dem beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept im vorliegenden Fall abzuweichen, auf der Basis einer rein kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung, keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>baulichen und raumordnerischen Relevanz auf der Basis der Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen nicht überschreiten.</p> <p>Der Mikrostandort im südwestlichen Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck im Stadtteil Buntekuh entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.</p> <p>Die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 22.53.09 widersprechen den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck, bewegen sich aber im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22.53.08, der bisher auf bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche neben Sportartikeln noch weitere zentrenrelevante Kernsortimente zulässt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22.53.09 „Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord“ der Hansestadt Lübeck und den damit verfolgten Planungsabsichten auf der Basis einer rein kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung, von dem beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept im vorliegenden Fall abzuweichen, keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten.</p>		
<p>Nr. 3 VMG – Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. (Schreiben vom 02.08.2016)</p>		
<p>3.1 <u>wegfallende Verkaufsflächen für den Media Markt und das Sortiment Fahrräder von insgesamt 2.800 qm bringen der Innenstadt keinerlei „Entlastung“ - relevant sind die neu geplanten 6.300 qm innenstadtrelevanten VK im CITTI-Park</u></p> <p>Nach der jüngsten, gerade einmal vor zwei Jahren in Kraft getretenen Änderung des Bebauungsplans für den Citti-Park, bei dem die Größe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente um 7.600 auf 23.080 m² angehoben wurde, wird sich nach den beabsichtigten Bebauungsplanänderungen 22.55.09 und 22.55.10 die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimen-</p>	<p>Es ist richtig, dass die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente nochmals erhöht werden sollen.</p> <p>Die Erhöhung setzt sich wie folgt zusammen:</p> <p>+ 1.300 qm VK für Bekleidung (im Gegenzug Wegnahme von 1.300 qm VK am Standort CB Mode),</p> <p>+ 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus</p> <p>= 4.000 qm VK für zusätzliche zentrenrelevante Sortimente</p> <p>Hinzu kommt der geplante Tausch von umsatzschwächeren (Fahrräder, Elektro) hin zu umsatzstärkeren zentrenrelevanten Sortimenten. Der geplante Tausch beinhaltet zusätzliche in-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>te um - netto - weitere 3.500 auf 26.850 m² = +13% erhöhen. Diese Erhöhung setzt sich zusammen aus einer Anhebung der Verkaufsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - für das Sortiment Bekleidung, Schuhe und Lederwaren um 2.100 (davon 1.300 Verlagerung CB Mode) von 8.200 auf 10.300 m² oder 25%, - für Hausrat von 1.880 um 500 auf 2.380 m² oder 25%, - für Spielwaren von 1.900 um 1.000 auf 2.900 m² oder 50% sowie - für die künftig im CITTI-SB-Warenhaus zulässigen 2.700 m² zentrenrelevante Sortimente, die bisher nicht zulässig waren. <p>Diese Brutto-Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um 6.300 m² soll nach der vorliegenden Bauleitplanung reduziert werden durch den Wegfall von 1.000 m² Media Markt und 1.800 m² Fahrradmarkt, so dass am Ende die oben bereits erwähnten 3.500 m² Netto-Erweiterung für zentrenrelevante Sortimente verbleiben.</p> <p>Die rein quantitative Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um 3.500 m² ist ein lediglich rechnerisches Ergebnis, denn die wegfallenden Verkaufsflächen für den Media Markt und das Sortiment Fahrräder von insgesamt 2.800 m² bringen der Innenstadt keinerlei „Entlastung“. Für die Innenstadt relevant sind die zusätzlichen Verkaufsflächen für Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Spielwaren sowie die künftigen zentrenrelevanten Sortimente im Citti-Warenhaus, also insgesamt 6.300 m². Die von der Stadt im Rahmen ihrer Bauleitplanung angestellten „Zahlenspielerien“ vermeiden bewusst den qualitativen Aspekt der beabsichtigten B-Plan-Änderung.</p>	<p>nenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente. Hierbei handelt es sich um</p> <ul style="list-style-type: none"> + 800 qm VK für Bekleidung, + 1.000 qm VK für Spielwaren, + 500 qm VK für Hausrat <p>= 2.300 qm VK für zusätzliche innenstadtsensible Sortimente.</p> <p>In Summe sind am Standort zusätzlich 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente geplant.</p> <p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort (Verlagerung von 1.300 qm Bekleidung), dem gewünschten Austausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten und der zusätzlichen 2.700 qm VK zentrenrelevante Sortimente nicht umsatzneutral.</p> <p>Aufgrund der damit bedingten Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTI-Parks wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann & Partner fest, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind. Möglich ist somit die Zunahme von Geschäftsaufgaben bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innenstadt.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bliebe nach Darlegung des Gutachters auch dann dennoch gewahrt.</p> <p>Die Landesplanung geht allerdings in ihrer Stellungnahme vom</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>25.01.2016 im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck die gewünschte weitere Stärkung des CITTI-Parks durch Erhöhung der genannten Sortimente um 6.300 qm VK, nimmt sie eine Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt hin.</p>	
<p>3.2 <u>Unzureichende Bewertung der Auswirkungen der geplanten CITTI-Park-Erweiterung durch den Gutachter</u></p> <p>Dies gilt im Übrigen auch für das Gutachten von Dr. Lademann und Partner. Es ist geradezu befremdlich, dass die von Lademann und Partner im vorhergehenden Bauleitplanverfahren empfohlenen „Reduzierungen“ der von CITTI beantragten Erweiterungen der zentrenrelevanten Verkaufsfläche um 3.800 Quadratmeter nun von demselben Gutachter durchgewinkt werden.</p> <p>Zudem ist mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass die Verlagerung von 1.300 m² Bekleidungseinzelhandel aus dem ersten Obergeschoß des CB Modemarktes in den Citti-Markt kein „Nullsummenspiel“ ist, sondern zur weiteren Stärkung dieses Konkurrenzstandortes zulasten der Lübecker Innenstadt beiträgt.</p>	<p>Die angeführte Verkaufsflächenreduzierung um 3.800 qm erfolgte aufgrund der Empfehlungen des Gutachtens von März 2011 für die Erweiterung des CITTI-Parks und die Ansiedlung von IKEA/Luv. Zum damaligen Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass beide Vorhaben in etwa zeitgleich umgesetzt werden. Daher erfolgte eine kumulierte Wirkungsprognose, in dessen Ergebnis der Gutachter die Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächenerweiterung des CITTI-Parks um 3.800 qm empfohlen hat. Da die Marktwirksamkeit der CITTI-Park-Erweiterung nun drei Jahre nach der Ansiedlung von IKEA/Luv in 2017 erfolgen wird, beurteilt der Gutachter eine wirkungskumulierende Betrachtung als nicht mehr sachgerecht. Das nun vorgelegte Gutachten bezieht sich daher nur auf die Erweiterung des CITTI-Parks und kommt zu anderen Ergebnissen als die kumulierte Wirkungsprognose. aus 2011. Der Gutachter ist dabei auch von anderen Rahmenbedingungen ausgegangen, so verzeichnet Lübeck seit 2011 einen leichten Anstieg der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft, wodurch die Wirkungen des Vorhabens ein wenig abgemildert würden.</p> <p>Auch hat der Gutachter eine andere Datenbasis des Bestands-einzelhandels im Vergleich zu 2011 eingestellt. Der Einfluss dieser Änderungen auf die Prognose ist allerdings marginal.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten nicht umsatzneutral.</p> <p>Aufgrund der damit bedingten Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTI-Parks wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Im Gutachten wurde für CB Mode eine Umsatzzunahme von rd. 1,3 Mio. € eingestellt. Die Flächenproduktivität für den Altstandort wurde auf rd. 2.000 € / qm Verkaufsfläche beziffert, für die Fläche im CITTI-Park wurden rd. 3.000 € / qm Verkaufsfläche eingestellt. Die mit der Verlagerung von CB Mode einhergehende Attraktivitätssteigerung hat somit der Gutachter berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis weist der Gutachter Dr. Lademann & Partner nach, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind.</p>	
<p>3.3 <u>Nachdrückliche Ablehnung der Bauleitplanung</u></p> <p>In der Summe vermag das planerische Vorgehen der Hansestadt Lübeck zugunsten des CITTI-Standortes angesichts der bisherigen Haltung nicht zu überraschen.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung wird nachdrücklich abgelehnt.</p>	<p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwürfe entscheidet der Bauausschuss. Zur Entscheidungsfindung erhält der Bauausschuss vollständige Kenntnis über die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung.</p>	
<p>3.4 <u>Versäumnis der Stadt Lübeck bei der Entwicklung im Bereich Padelügger Weg Nord</u></p> <p>Zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes 22.53.09 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord – ist lediglich zu fragen, warum die Stadt den B-Plan aus dem Jahr 2003 nicht längst der tatsächlichen Nutzung angepasst hat. Nach der Schließung des Elektromarktes hat sich die tatsächliche Nutzung in dem Plangebiet nicht mehr auf zentrenrelevante Sortimente erstreckt.</p>	<p>Auf dem jetzigen Standort des Sportfachmarktes (Decathlon) war im Jahr 2011 zu dem Zeitpunkt der Gutachtenerstellung für die Bebauungspläne 22.55.08 (CITTI-Park) und 27.52.02 (IKEA/LUV) ein Möbelfachmarkt (Poco- Domäne) angesiedelt. Die Ansiedlung eines Sportfachmarktes war zu diesem Zeitpunkt nicht abzusehen.</p> <p>Die Verwaltung beabsichtigte den Bebauungsplan von 2003, der Sport- und Elektrosortimente auf 4.000 qm VK zulässt, zu ändern, damit er nicht im Widerspruch zum Zentrenkonzept steht. Dies wäre jedoch erst ab ca. 2011, also sieben Jahre nach Rechtskraft, entschädigungsfrei durchzuführen gewesen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Der Bauausschuss hat über eine mögliche Verhinderung des Sportfachmarkts diskutiert. Dies wäre mit einer Zurückstellung des Vorhabens und der Änderung des Bebauungsplans möglich gewesen. Schlussendlich wurde im Hinblick auf geltendes Planungsrecht das Vorhaben genehmigt.</p> <p>Die nunmehr angestrebte bestandsorientierte Überplanung soll den Sportfachmarkt auf seinen genehmigten Umfang festschreiben und keine darüber hinausgehenden Elektro- und / oder Sportsortimente mehr zulassen.</p>	
Nr. 4 Lübeck-Management e.V. (Schreiben vom 16.08.2016)		
<p>4.1 <u>Der Empfehlung des Bauausschusses bis zur Auswertung des nächsten Monitorings Innenstadt keine Erweiterung auch nicht durch Verlagerung zuzulassen wurde nicht gefolgt</u></p> <p>Schon die im B-Plan genannten Ziele und Zwecke der Planung (angestrebte „Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park“) stehen im krassen Widerspruch zu den Leitsätzen im aktuellen Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts von 2011. Es ist zu hinterfragen, weshalb gerade die Hansestadt Lübeck diese Kräfte in die Stärkung eines Sonderstandortes legt, ohne dabei die nachweislich bereits eingetretene Schwächung des laut Zentrenkonzepts zu favorisierenden zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und an anderen Standorten oder auch die noch längst nicht optimal entwickelte Entwicklung am Sonderstandort Dänischburg zu berücksichtigen.</p> <p>Herr Senator Boden erläuterte in der Sitzung des Bauausschusses vom 2.12.2013, „dass die Situation in der Innenstadt, jetzt schon, ohne die Erweiterung vom Citti-Markt und der Eröffnung von IKEA, nicht positiv sei. Hier seien andere Kriterien anzuwenden und man müsse feststellen, woran das liege.“ Weiterhin verweist Herr Senator Boden auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem auch IKEA und CITTI berücksichtigt wurden. In eben dieser Sitzung wurde die Aufnahme fol-</p>	<p>Gemäß Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts 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.</p> <p>Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an den beiden Sonderstandorten 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 nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Da eine Erweiterung an den Sonderstandorten nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, steht deren Stärkung nicht per se im Widerspruch zum Zentrenkonzept.</p> <p>Bezüglich der Folgen für die Innenstadt konstatiert der Gutachter, dass trotz der Leerstände die Lübecker Innenstadt noch immer einen gut funktionierenden Einzelhandelsstandort darstellt.</p> <p>Er weist nach, dass auch nach Umsetzung der Erweiterungspläne städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>gender Ergänzung mehrheitlich (13 Ja-, 2 Nein-Stimmen) beschlossen: <i>„Der Bauausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der Stadtteilzentren, für den Zeitraum des nächsten Einzelhandelsmonitoring“, zuzulassen“.</i></p> <p>Die Bürgerschaft folgte dieser Empfehlung nicht und beschloss stattdessen am 26.6.2014: <i>"Eine Erweiterung an nicht-integrierten Standorten kann in Einzelfällen befürwortet werden, wenn am selben oder an anderen nichtintegrierten Standorten Einzelhandelsflächen in mindestens der gleichen Größe wegfallen. Hierzu ist in jedem Fall eine Einzelfallentscheidung zu treffen".</i></p>	<p>Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind. Möglich ist somit die Zunahme von Geschäftsaufgaben mit Leerstandsfolgen bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innenstadt.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bliebe nach Darlegung des Gutachters auch dann dennoch gewahrt.</p> <p>Die Landesplanung geht allerdings in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2016 im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck die gewünschte Stärkung des CITTI-Parks durch Erhöhung der genannten Sortimente um 6.300 qm VK, nimmt sie somit eine Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt hin.</p> <p>Die Folgen der CITTI-Park-Stärkung auf die Entwicklung am Sonderstandort Dänischburg sind nicht in die Bewertung einzustellen, da der Standort nicht integriert ist und somit geschützt ist.</p> <p>Die Verwaltung hat der Bürgerschaft in der Vorlage VO/2013/00803 angesichts der Leerstände in der Innenstadt und in Kenntnis der Verlagerungspläne von CB Mode in den CITTI-Park empfohlen, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche – auch nicht durch Verlagerung – zuzulassen.</p> <p>Der Bauausschuss hat dieser Empfehlung in seiner Sitzung am 02.12.2013 zugestimmt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Die Bürgerschaft hat am 26.06.2014 dementsprechend beschlossen, dass neue Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – wenn sie verlagert oder getauscht werden – in Einzelfällen zugelassen werden können.</p> <p>Aufgrund dieses Bürgerschaftsbeschlusses war die Verwaltung aufgefordert, die Bebauungsplanverfahren einzuleiten.</p> <p>Zusätzlich neu war die Forderung, im einzuleitenden Bebauungsplan umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimente (Fahrräder, Elektro) gegen 2.300 qm VK für umsatzstärkere und innenstadtsensiblere Sortimente (Bekleidung, Hausrat / Geschenkartikel, Spielwaren) auszutauschen und darüber hinaus auf 2.700 qm VK zusätzliche zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu ermöglichen.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplandwürfe entscheidet der Bauausschuss unter Kenntnisnahme dieser vorgebrachten Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen.</p>	
<p>4.2 <u>Planung widerspricht dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept</u></p> <p>Sowohl der erwähnte Bürgerschaftsbeschluss als auch das beschriebene Ziel der Planung widersprechen deutlich dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in seiner gültigen Fassung, insbesondere dem Teil D, Leitsatz 2: „(...) 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 (...)“</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen der Planungs- umsetzung aus dem Bebauungsplan 22.55.08, beschlossen</p>	<p>Um die tatsächlichen Auswirkungen nach Markteintritt der beiden Großvorhaben CITTI-Erweiterung und LUV/IKEA ermitteln zu können und mögliche Auswirkungen weiterer potentieller Ansiedlungen an den Sonderstandorten fundiert einschätzen zu können, hat der Bereich Stadtplanung im Dezember 2012 ein Einzelhandelsmonitoring Innenstadt beauftragt.</p> <p>In Folge der festgestellten Zunahme von Leerständen bereits vor Markteintritt der o.g. Vorhaben hat der Bereich Stadtplanung 2013 wie folgt empfohlen:</p> <p>„Um die Innenstadt nicht weiter zu schwächen, empfiehlt der Bereich Stadtplanung zumindest bis zum nächsten Monitoring 2017 keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Dies auch nicht, wenn zentrenrelevante Verkaufsflächen an anderer Stelle aufgegeben und an Standorte außerhalb der Versorgungszentren verlagert wer-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>am 28.11.2013, noch nicht einmal umgesetzt. Etwaige negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung können derzeit nicht umfassend bewertet und schon gar nicht ausgeschlossen werden. Folglich muss das gültige Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in Frage gestellt werden. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 28.05.2009 jedoch lautete: „Das Einzelhandelsentwicklungskonzept darf nicht in Frage gestellt werden.“</p> <p>Sowohl die Empfehlungen des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung sowie des Bauausschusses als auch der selbst durch die Bürgerschaft einmal beschlossenen Entscheidungen erfahren somit keine Bedeutung.</p>	<p>den sollen.</p> <p>Um eine weitere Stärkung der beiden peripheren Einkaufszentren zu vermeiden, sollen dort darüber hinaus auch keine weiteren Dienstleistungsflächen zugelassen werden.“ (VO/2013/00803)</p> <p>Der Bauausschuss ist dieser Empfehlung in seiner Sitzung am 02.12.2013 gefolgt. Die Bürgerschaft hat am 26.06.2014 entgegen der Empfehlung des Bauausschusses beschlossen, dass neue Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – wenn sie verlagert oder getauscht werden – in Einzelfällen zugelassen werden können.</p> <p>Zusätzlich neu war die Forderung, im einzuleitenden Bebauungsplan umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimente (Fahrräder, Elektro) gegen umsatzstärkere und innenstadtsensiblere (Bekleidung, Hausrat / Geschenkartikel, Spielwaren) auszutauschen und im Warenhaus 2.700 qm neue zentrenrelevante Sortimente zu ermöglichen.</p>	
<p>4.3 <u>Planung führt zu weiteren negativen Auswirkungen auf den zu favorisierenden Innenstadtbereich und andere Handelsstandorte</u></p> <p>Die nun angestrebten Anhebungen der Verkaufsflächen für die Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung und Schuhe um 2.100 m² auf 10.300 m² - Spielwaren und Hobbybedarf um 1.000 m² auf 2.900 m² - Hausrat und Geschenkartikel um 500 m² auf 2.380 m² - und die Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ohne spezifische Zuweisung auf 30 Prozent, d.h. auf 2.700 m² im CITTI Warenhaus <p>werden weitere negative Auswirkungen auf den zu favorisierenden Innenstadtbereich und andere Handelsstandorte haben.</p> <p>Dass Sortimente wie</p>	<p>Die geplanten Veränderungen bei den Verkaufsflächen im CITTIPark-Einkaufszentrum sind korrekt wiedergegeben.</p> <p>Die im Warenhaus zusätzlich geforderte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in einer Größe von 2.700 qm ist mittlerweile spezifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung 800 qm, - Hausrat / Geschenkartikel 600 qm, - Sportartikel 400 qm, - Bücher / Schreibwaren 300 qm. <p>Ferner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektroartikel 800 qm, - Fahrräder 800 qm. <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhöhung der</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>- Elektroartikel um 1.000 m² auf 4.950 m² und - Fahrräder um 1.800 m² auf 0 m² reduziert werden, bringt zumindest dem Standort Innenstadt keine Entlastung. Die Ausweitung der Flächen für Lebensmittel um 500 m² auf 11.280 m² kann darüber hinaus wohl kaum mit einer Unterversorgung begründet werden.</p>	<p>Verkaufsflächenobergrenzen zu keinen negativen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung führen werden. Die Landesplanung geht dementsprechend in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2016 davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt. Die Reduzierung der VK für die Sortimente Fahrräder und Elektro/Technik im CITTI-Park bringt der Innenstadt in der Tat so gut wie keine Entlastung. In Hinblick auf die gewünschten höheren Mieteinnahmen und das Tauschanliegen seitens des CITTI-Parks soll die Verkaufsfläche des Media-Markts auf immerhin noch verbleibend 5.000 qm reduziert werden (genau: 4.950 qm). Im Gegenzug können Elektroartikel wiederum im Warenhaus neu auf 800 qm Verkaufsfläche angeboten werden. Elektroartikel werden in der Innenstadt nur noch in einem verhältnismäßig geringen Umfang angeboten, sodass die Minderung um Minimum 200 qm VK keine nennenswerten Entwicklungsmöglichkeiten generiert. Die Fahrradgeschäfte in der Innenstadt sind spezialisiert auf bestimmte Marken und überwiegend in der D-Lage vorhanden – für diese Lage gleichwohl wichtig und mit zentrenprägend. Insgesamt sind die geplanten Veränderungen im CITTI-Park aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten nicht umsatzneutral. Aufgrund der damit bedingten Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTI-Parks wurde ein Gutachten vorgelegt. Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann & Partner fest, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bliebe auch dann dennoch gewahrt.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck die vom Unternehmen CITTI gewünschte Erhöhung der genannten Sortimente, nimmt sie auf der anderen Seite eine Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt hin.</p> <p>Die Erhöhung der Verkaufsfläche für das Sortiment Lebensmittel beläuft sich auf 500 qm und lässt gemäß Gutachten keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung erwarten.</p> <p>Zur Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung oder zum Ausgleich einer bestehenden Unterversorgung ist jedoch am Sonderstandort keine Erhöhung der Verkaufsfläche erforderlich.</p>	
<p>4.4 <u>Landesplanung prognostiziert Funktionsstörung der Innenstadt und benachbarter zentraler Orte – die Nichtbeachtung dieser Bedenken durch die Hansestadt Lübeck ist unverantwortlich</u></p> <p>Die Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein in der Stellungnahme vom 25.01.2016 „nicht unerhebliche Bedenken“ hinsichtlich der zusätzlich geplanten Veränderung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park und in der Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp und empfiehlt daher, die geplante Festsetzung „kritisch zu überprüfen“.</p> <p>Die Landesplanung wird deutlich: „(...)Gerade zentrenrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des Einzelhandels in den Zentralen Versor-</p>	<p>Die Landesplanung verweist auf die kommunalpolitische Abwägungsentscheidung der Hansestadt Lübeck.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird bestätigt, dass der geplanten Aufstellung der Bebauungspläne und den damit verfolgten Planungsabsichten auf der Basis einer kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung der Hansestadt Lübeck keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten werden.</p> <p>Insgesamt hält die Landesplanung jedoch ebenso in ihrer aktuellen Stellungnahme vom 08.08.2016 an ihren Bedenken fest und geht – wie oben bereits ausgeführt - davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Die Baugenehmigung für den Sportfachmarkt (Decathlon) wur-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>gungsbereichen (Innenstädten), tragen zur Belebung dieser Bereiche bei und übernehmen wichtige Magnetfunktionen.</p> <p>(...) 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.</p> <p><u>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.</u></p> <p>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.(...)"</p> <p>Im Verlauf der Stellungnahme heißt es: „(...)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 <u>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 Auswirkung und Risiken auseinander setzen muss. Hierbei ist die weitere Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, zu betrachten. (...)</u>“</p> <p>Das Vorerwähnte zugrunde gelegt, erscheint das äußerst ziel-</p>	<p>de auf Grundlage eines bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 2003 erteilt.</p> <p>Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters wurde geprüft, inwiefern die Ansiedlung des Sportfachmarktes (Decathlon) bei der Verträglichkeitsbegutachtung zur Erweiterung des CITTI-Parks berücksichtigt werden muss.</p> <p>Angesichts der genehmigten Decathlon-Ansiedlung mit 3.600 qm Sportverkaufsfläche darf laut Gutachter die Sportverkaufsfläche im Einkaufszentrum CITTI-Park um 100 qm Verkaufsfläche auf dann maximal 1.780 qm steigen (minus 300 qm im Einkaufszentrum ohne Warenhaus, plus 400 qm im Warenhaus).</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>strebige Vorgehen seitens der Hansestadt Lübeck um eine nochmalige Steigerung der Attraktivität des Standorts CITTI-Park nicht nur nicht nachvollziehbar, sondern in höchstem Maße unverantwortlich.</p>		
<p>4.5 <u>Ziele und Empfehlungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Entwicklung des Einzelhandels beachten</u></p> <p>Folgende Ausführungen im „Weißbuch Innenstadt“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus Juni 2011 sollten beachtet werden:</p> <p>Auszug:</p> <p><u>„Konsequente Anwendung geltenden Baurechts:</u> Wichtige Regelungen im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung sind bereits heute auf Nutzungsmischung ausgerichtet und sollten von den Kommunen konsequent genutzt werden. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte wurden weitere wichtige Regelungen für die Innenstädte und Nebenzentren getroffen:</p> <p>Bebauungspläne der Innenentwicklung und erweiterte Steuerungsinstrumente zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind diesbezüglich wichtige Grundlagen für die kommunale Praxis. Die derzeitige Bauplanungsrechtsnovelle zielt u. a. auf die Möglichkeit zu einer maßvollen Verdichtung innerstädtischer Bebauung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p><u>Potenzielle Maßnahmen:</u> Neuausrichtung der kommunalen Flächenpolitik: Die Kommunen sollten bei der Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben deren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche noch stärker beachten. Sie müssen bei dieser schwierigen Aufgabe durch eine konsequente Landes- und Regionalplanung unterstützt werden.</p> <p>Die in mehreren Ländern getroffenen Regelungen sind rich-</p>	<p>Die Empfehlungen des Bundesministeriums im „Weißbuch Innenstadt“ werden hiermit zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bereits mehrere Bundesländer diejenigen Städte von der Städtebauförderung ausschließen, die zu Lasten ihrer Zentren und ihrer Nachbargemeinden Flächen auf der Grünen Wiese ausweisen.</p> <p>Der Bereich Stadtplanung hat auch aufgrund dieser Empfehlungen die politischen Gremien beraten, die vom Unternehmen CITTI-Park gewünschte Erweiterungsplanung abzulehnen (z.B. Schreiben vom 01.04.2014 an CITTI u.a. auch zur Kenntnis an den Bauausschuss der HL).</p> <p>Die überwiegende Mehrheit der bundesdeutschen Städte verfolgt im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Bundes und der Länder den Erhalt lebendiger Innenstädte durch eine restriktive Einzelhandelsentwicklung auf der grünen Wiese zugunsten ihrer Innenstädte.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck hat 2011 ihr Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes aufgestellt zur Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie zur Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.</p> <p>Die Verwaltung der Hansestadt Lübeck hat der Bürgerschaft angesichts der Leerstände in der Innenstadt und in Kenntnis der Verlagerungspläne von Sortimenten für Bekleidung in den CITTI-Park empfohlen, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – auch nicht durch Verlagerung – zuzulassen. Die Bürgerschaft hat abweichend beschlossen, dass neue Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – wenn sie verlagert</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>tungsweisend: <u>Städte, die zu Lasten ihrer Zentren und ihrer Nachbargemeinden Flächen auf der Grünen Wiese ausweisen, sollten von der auf die Innenentwicklung ausgerichteten Städtebauförderung ausgeschlossen werden.</u> Bei der Ausweisung von Flächen sollte die interkommunale und länderübergreifende Zusammenarbeit gestärkt werden.</p> <p><u>Regionale Einzelhandelskonzepte:</u> Die vielerorts vorhandenen Konzepte sollten -wo erforderlich- qualifiziert, regional abgestimmt und konsequent umgesetzt und auch bei Förderentscheidungen berücksichtigt werden. Bund und Länder sollten die Aufstellung und Fortschreibung der Konzepte in geeigneten Fällen fördern. Beispiele guter Praxis könnten ausgezeichnet werden. Es gilt, die Qualität derartiger Konzepte bzw. der dazu einzubringenden (Einzelhandels)Gutachten zu sichern. Der Bund ist bereit, in Zusammenarbeit mit den Ländern einen Leitfaden zu entwickeln.“</p> <p>Die Hansestadt Lübeck sollte demnach aufpassen, nicht irgendwann von der Städtebauförderung ausgeschlossen zu werden!</p>	<p>oder getauscht werden – in Einzelfällen zugelassen werden können. Dies ist hier der Fall, wobei allerdings zudem die VK von umsatzschwächeren Sortimenten gegen die von umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren getauscht und das Warenhaus zusätzlich 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente erhalten soll.</p> <p>Über die Auslegung der nunmehr vorliegenden Bebauungsplandwürfe entscheidet der Bauausschuss unter Kenntnisnahme dieser vorgebrachten Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen.</p>	
<p>4.6 <u>differenzierte Analyse der bereits geschwächten Zentren und stärkere Berücksichtigung dieser Vorbelastung findet nicht statt</u></p> <p>Die gutachterlichen Betrachtungen vom Büro Dr. Lademann & Partner aus den Jahren 2013 und 2015 schließen negative Entwicklungen nicht aus.</p> <p>Kritikpunkt am Gutachten zur CITTI-Park-Erweiterung ist, dass pauschale Annahmen im Vordergrund stehen und keine detaillierte Analyse der Zentren vorgenommen wurde. Pauschal werden 10 Prozent beziehungsweise 5 Prozent Umsatzumverteilung als unwesentlich charakterisiert. Dabei spielt es keine Rolle, wie viel Leerstand bereits im Einkaufszentrum Buntekuh oder im Mönkhof-Karree bestehen und welche Auswirkungen 10 Prozent Umsatzminus im Zentrum Hansering, Ziegelstraße oder Moising haben werden. Eindeutig negativ (Minus), auch</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Gutachten als nicht hinreichend detailliert beurteilt wird, u.a. weil die Leerstandssituation in den Stadtteilzentren Buntekuh und Mönkhof-Karree nicht beschrieben und eingestellt worden ist.</p> <p>Der Bereich Stadtplanung hat dem Gutachter in Vorgesprächen v.a. über die leerstehenden Bekleidungsgeschäfte und den leerstehenden Elektromarkt (ehemals Promarkt) im Stadtteilzentrum Mönkhof-Karree informiert und diese Vorschädigung als Restriktion für eine Erweiterung des CITTI-Parks benannt.</p> <p>Die Bürgerschaft hat sich mit Satzungsbeschluss zum Mönkhof-Karree für eine Ausstattung dieses zentralen Versorgungsbereichs neben Lebensmittel auch mit u.a. Bekleidung und Elektro/Technik ausgesprochen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>wenn über die Frage was wesentlich ist, diskutiert werden kann.</p> <p>Auch der Verträglichkeitsnachweis der CITTI-Park-Erweiterung und Flexibilisierung in Bezug auf die Innenstadt gelingt dem Gutachter nicht überzeugend. Bedenkenlos wird das Sortiment Spielwaren und Hobbybedarf freigegeben. Hier haben die Sonderstandorte bereits doppelt so viel Verkaufsfläche wie in der gesamten Innenstadt derzeit noch vorhanden sind. Dennoch erscheinen weitere 1.000 m² zusätzliche Spielwarenfläche im CITTI-Park nicht wesentlich, da es sich bei Spielwaren um kein zentrenprägendes Sortiment handele. Die Beurteilung von möglichen negativen Wirkungen fehlt, sofern ein zentrenrelevantes Sortiment nicht mehr adäquat in der Innenstadt angeboten würde.</p>	<p>Der 5 %-Schwellenwert dient als Orientierungswert, ob eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten ist. Die Wirkungen auf die Zentren Mönkhof-Karree, Moising, Ziegelstraße und Hansering wurden ermittelt und analysiert. Dabei wurden z.T. auch Umverteilungsquoten von mehr als 5 % oder 10 % festgestellt.</p> <p>Bei der Analyse der Ausgangslage in den jeweiligen Zentren hat der Gutachter festgestellt, dass einige zentrenrelevante Sortimente in den Stadtteilzentren keine zentrenprägende Funktion (mehr) übernehmen, da sie nur auf kleinen Verkaufsflächengrößen oder als Randsortimente angeboten werden. Wenn ein Anbieter in Folge eines Umsatzverlustes von mehr als 5 oder 10 % aufgeben würde, resultiert daraus dann keine Funktionsstörung für das Zentrum. Die z.T. über 5 oder 10 % liegenden Umverteilungsquoten in den Stadtteilzentren sind z.T. somit das rechnerische Ergebnis eines nur sehr geringen Bestands bzw. einer geringen Umsatzbasis. In absoluten Zahlen gemessen sind die Umsatzrückgänge kaum wahrnehmbar.</p> <p>Im Segment Spielwaren gibt es in der Lübecker Innenstadt in der Tat nur noch wenige Anbieter, deshalb prägen Spielwaren das Zentrum nicht mehr in dem Umfang wie früher. Betriebsaufgaben von Spielwarengeschäften aufgrund von Umsatzverlusten führen daher aus Gutachtersicht nicht zu städtebaulich relevanten Folgewirkungen.</p> <p>Hierzu ist auch der im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.07.2007 formulierte Leitsatz zu beachten:</p> <p>„Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann.“</p> <p>Im Gutachten wurden die Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Mönkhof-Karree ermittelt. Danach belaufen sich die Um-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>satzrückgänge auf bis zu 5 % in den Sortimenten Bekleidung/ Schuhe, Bücher/ Schreibwaren, Sportartikel und Hausrat/ Geschenkartikel sowie auf bis zu 7 % im Segment Spielwaren/ Hobbybedarf. Die absoluten Umsatzrückgänge beziffern sich auf rd. 0,2 Mio. € im Segment Bekleidung/ Schuhe, rd. 0,1 Mio. € im Segment Hausrat/ Geschenkartikel und weniger als 0,1 Mio. € in den übrigen Sortimenten. Die Höhe der absoluten Umsatzrückgänge lässt nicht darauf schließen, dass es zu Betriebsaufgaben kommen könnte, die die Funktionsfähigkeit des gesamten Zentrums beeinträchtigen würden.</p> <p>Im Segment Spielwaren gibt es in der Lübecker Innenstadt in der Tat nur wenige Anbieter, weshalb dieses Segment nur eine eingeschränkte Zentrenprägung entfaltet. Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern würden demnach selbst im Falle einer Betriebsaufgabe nicht automatisch in städtebaulich relevante Folgewirkungen umschlagen, zumal ein vollständiger Rückbau dieses Sortiments in der Lübecker Innenstadt bei einem maximalen Umsatzrückgang von rd. 7 % nicht zu erwarten ist. Bei der Bewertung der Wirkungen ist aber auch zu berücksichtigen, dass im CITTI-Park mit der „Rappelkiste“ ein neuer Anbieter neben Toys“R“us etabliert werden soll.</p> <p>In der Lübecker Innenstadt finden sich neben MyToys und der Fachabteilung von Karstadt auch noch einige kleine, z.T. spezialisierte inhabergeführte Fachgeschäfte. Der Gutachter nimmt daher nicht an, dass sich infolge der Erweiterung von Toys‘R‘Us und der Neuansiedlung der Rappelkiste das Spielwarenangebot in der Innenstadt maßgeblich verkleinern wird.</p> <p>Eine Verschiebung der bestehenden Einkaufsorientierungen im Raum in Richtung CITTI-Park zu Lasten der Innenstadt ist jedoch nicht ausgeschlossen. Funktionsgerecht sollte der Schwerpunkt der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Spielwaren in der Innenstadt liegen.</p>	
<p>4.7 <u>Keine Auseinandersetzung mit den Empfehlungen zum Einzelhandelsmonitoring und den strukturellen Schwä-</u></p>	<p>2014 hat sich die Bürgerschaft abweichend von der Empfehlung der Verwaltung nicht in jedem Fall für ein Abwarten bis</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><u>chen in der Innenstadt</u></p> <p>Die Handlungsempfehlungen der Stadtplanung zum Einzelhandelsmonitoring werden nicht berücksichtigt. Das darin vorgesehene Moratorium bis zur nächsten Einzelhandelserhebung 2017 wird ignoriert. Stattdessen wurde mit oben erwähntem Bürgerschaftsbeschluss eine weitere „Umschiffung“ des Zentrenkonzepts beschlossen und dieses damit im Wesentlichen verletzt. Die strukturellen Schwächen des Einzelhandels in der Innenstadt werden im Gutachten nicht ausreichend thematisiert.</p> <p>Die Analysen des Einzelhandelsmonitorings der Wirtschaftsförderung Lübeck verdeutlichen einen negativen Trend in der Leerstandentwicklung von Einzelhandelsflächen. Wenngleich dort seit Jahren von einem „moderaten Leerstand“ gesprochen wird, so steigen seit 2010 sowohl die Anzahl der Leerstände als auch die Quadratmeter stetig an.</p> <p>Wiederholt wird der Leerstand des C&A Gebäudes aus den Erhebungen herausgerechnet und über eine Folgenutzung spekuliert, offensichtlich, um die Zahlen positiver darzustellen. Der Hinweis „Im Innenstadtbereich tragen die Flächen der ehemaligen C&A Filiale in der Mühlenstraße mit 4.900 m² sowie die Königspassage mit 1.800 m² erheblich zum Leerstand bei. Ohne diese großflächigen Leerstände wäre die Quote gegenüber dem Vorjahr signifikant gesunken.“ lenkt von den Tatsachen ab.</p>	<p>zum nächsten Innenstadt-Monitoring entschieden.</p> <p>Die Leerstandsquote in der Innenstadt hat eine vorbelastende Wirkung. Sie hat aber keinen Einfluss auf die Umsatzumverteilungen. Diese ergeben sich aus den Vorhabenumsätzen, die gegen den Innenstadteinzelhandel wirken.</p> <p>Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen hat der Gutachter auf Grundlage einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse der Ausgangslage prognostiziert mit dem Ergebnis, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bliebe auch dann dennoch gewahrt.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck die gewünschte weitere Stärkung des Sonderstandorts CIITI-Park, nimmt sie auf der anderen Seite eine Zunahme der Geschäftsaufgaben mit Leerstandsfolgen bei kleinen und mittleren Geschäften und die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt hin.</p> <p>Die leer stehende ehemalige C&A-Fläche an der Mühlenstraße hat der Gutachter in die Berechnung einbezogen. Die C&A-Fläche ist der C-Lage zugeordnet und hier beinhaltet. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass es ein Nachnutzungskonzept für das Objekt gibt.</p> <p>Die größeren zusammenhängenden Leerstandsflächen konzentrieren sich auf die Königspassage, das Haerder-Center und das ehemalige C&A-Objekt. Darüber hinaus gibt es Leerstände in allen A-, B-, C- und D-Lagen.</p> <p>Nachdem C&A seinerzeit für eine Stärkung der Innenstadt und</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>gegen die Vorhaben CITTI-Park-Erweiterung und Ansiedlung LUV u.a. in den Lübecker Nachrichten ohne Gehör zu finden argumentiert hat, ist das Unternehmen mit einem der beiden Geschäfte in das LUV-Center gewechselt.</p> <p>Von 2009 bis 2013 hat die leerstehende Verkaufsfläche von 6.800 qm auf 11.800 qm zugenommen (d.h. plus 5.000 qm leerstehende Verkaufsfläche). Die Anzahl der leerstehenden Geschäfte stieg von 79 auf 122 (d.h. plus 43 leerstehende Geschäfte).</p> <p>Die Leerstandsquote stieg dabei von 6 % auf einen kritischen Schwellenwert von 10 %. In der Regel kann ab einer Leerstandsquote von 10 % davon ausgegangen werden, dass strukturelle Probleme mit negativen Wirkungen entstehen.</p> <p>Zwischen 2013 und 2015 ist die Leerstandsquote weiter auf ca. 13 % angestiegen. Mitbestimmend hierfür sind u.a. auch die leerstehenden Verkaufsflächen ehemals C&A.</p>	
<p>4.8 <u>Fehlende Berücksichtigung der Einwände aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</u></p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geäußerten Einwände und Bedenken sind nicht oder nur unzureichend in die Betrachtung eingeflossen.</p> <p>Die Hinweise auf Einhaltung des Leitsatzes 2 im Teil D des Einzelhandels- und Nachversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck bleiben ebenso unberücksichtigt, wie selbst der Hinweis auf eine nicht auszuschließende Geschäftsaufgabe, sollte die Hansestadt Lübeck die Verfahren zum Abschluss führen.</p>	<p>Die Entscheidung über den Auslegungsbeschluss der der Bauungsplanentwürfe trifft der Bauausschuss. Hierzu werden ihm alle von der Öffentlichkeit sowie von Behörden in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen vorgelegt - darunter auch die Hinweise auf die Leitsätze des Zentrenkonzeptes und auf die derzeitige Situation in der Innenstadt und in den sonstigen Versorgungszentren. Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und prüft diese. Ebenso werden das Gutachten und die landesplanerische Stellungnahme zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Entscheidungsfindung herangezogen.</p> <p>Zum Ergebnis der Prüfung - auch im Hinblick auf die Berücksichtigung des Leitsatzes 2 und nicht auszuschließende Geschäftsaufgaben - wird auf die detaillierten Ausführungen in den vorangegangenen Punkten verwiesen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Auch wenn es durch die Umsetzung der Planung zu Geschäftsaufgaben kommt, führen diese nach Gutachtersicht nicht automatisch zur städtebaulichen Unverträglichkeit des Vorhabens.</p> <p>Relevant werden Geschäftsaufgaben dann, wenn diese den zentralen Versorgungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit so nachhaltig stören, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann. Dann ist die Schwelle der städtebaulichen Relevanz erreicht.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der Leerstände die Lübecker Innenstadt noch immer einen gut funktionierenden Einzelhandelsstandort darstellt. Er weist nach, dass auch bei Zunahme der Leerstände städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen. Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe und somit mittlere und kleinere Geschäfte gefährdet sind.</p>	
<p>4.9 <u>Das Gleichgewicht zwischen der Innenstadt und den Sonderstandorten ist längst nicht mehr vorhanden</u></p> <p>Der CITTI-Park ist etabliert und stärkt den Einzelhandelsstandort Lübeck. Das Nebeneinander der Innenstadt, der Stadtteilzentren und der fachmarktorientierten Sonderstandorte funktioniert nur dann optimal, wenn die unterschiedlichen Standortprofile, die für sich genommen Alleinstellungsmerkmale sind, beachtet werden.</p> <p>Der Gutachter begründet, „(...) mit Herrenholz und Dänischburg verfügt die Hansestadt Lübeck über zwei legitimierte Sonderstandorte, die insbesondere im Zusammenspiel mit der Innenstadt arbeitsteilig auf das Gesamtprofil des Lübecker Einzelhandels einzahlen und zentralitätsbildend wirken. (...)“</p>	<p>Den Darlegungen wird zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es soll ein einmaliges Einkaufserlebnis geboten werden, - das sterile Fachmarktimage wird abgelegt, - die Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf 100 zielen auf den Innenstadthandel ab, - es sollen neue Käufer generiert werden, - der Marktanteil soll gestärkt werden. <p>Das Gutachten bewertet dennoch, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innen-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>So sollte es sein. Das Gleichgewicht ist längst nicht mehr hergestellt, von einem Zusammenspiel und dem gemeinsamen Einzahlen sind wir weit entfernt.</p> <p>Durch die nunmehr erneut geplante Erweiterung und Flexibilisierung des CITTI-Parks wird das Standortprofil Fachmarktcenter verwischt. Es ist durchaus nachvollziehbar, dass CITTI-Park seinen Marktanteil behaupten, sogar stärken will. Die Sonderstandorte stehen in einem harten Wettbewerb untereinander und sind dem wachsenden Online-Handel ausgesetzt. Wegbrechende Käuferströme sollen durch die Generierung neuer Käufer kompensiert werden. Dazu soll das bisherige sterile Fachmarktimage in Richtung einmaliges Einkaufserlebnis geändert werden. Die Zielgruppen Erlebniseinkäufer und Touristen sollen gewonnen werden. Die mit dem B-Plan 22.55.08 beschlossene und derzeit noch in der Realisierung befindliche Veränderung des Centerkonzeptes und eine Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf über 100 Einheiten zielen konkret auf den Innenstadthandel ab. Dem CITTI-Park wurde demnach bereits ein überdurchschnittliches Maß an Stärkung des Einkaufszentrums zugesprochen.</p> <p>Die gleichzeitig angestrebte Verlagerung von 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung aus dem OG am Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum CITTI-Park erfüllt exakt das eingangs erwähnte Ziel einer weiteren Stärkung des CITTI-Parks. Die Interessenlagen, sowohl die des CITTI-Parks als auch die des CB-Modehauses, sind aus unternehmerischer Sicht durchaus nachvollziehbar. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb CITTI-Park das CB-Sortiment nicht in die bereits im B-Plan 22.55.08 zusätzlich genehmigten Flächen für Bekleidung integriert, zumal nun zeitgleich eine Umwidmung der Flächen von ehemals Fahrräder (1.800 m²) und Elektroartikel (1.000 m²) für Bekleidung vorgesehen werden soll. Das Maß der Bemühungen um die Stärkung des CITTI-Parks wird hiermit weit überschritten.</p> <p>Widersprüchlich ist in dem Zusammenhang auch, weshalb einerseits von einer Verlagerung von 1.300 m² Verkaufsfläche für</p>	<p>stadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Die Landesplanung geht allerdings im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Die Ermöglichung eines innenstadtähnlichen Einkaufserlebnisses ist bereits mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 22.55.08 durch die Erhöhung um 8.600 qm VK für zentrenrelevante Sortimente erfolgt. Über die hier geplante nochmalige Erhöhung um 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente beurteilt und entscheidet die Gemeinde im Zuge der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander in diesem Verfahren.</p> <p>Private Belange sind u.a. die Belange der Geschäfte und Dienstleister in der Innenstadt und die des Unternehmens CITTI-Park.</p> <p>Als öffentliche Belange bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (§ 1 Abs. 6 Pkt. 4 BauGB) und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Pkt. 8 BauGB).</p> <p>Die Innenstadt verfügt über ca. 108.000 qm genutzte Verkaufsfläche (Stand Monitoring 2013).</p> <p>Der derzeit zulässige CITTI-Park mit 34.300 qm zzgl. Decathlon mit 3.500 qm ergeben in Summe für den Standort 37.800 qm VK (die Standorte CB Mode und Plaza-Einkaufszentrum werden hier nicht weiter betrachtet, da ihnen zukünftig keine hohe Relevanz mehr für die Innenstadt zugesprochen wird.). Am Sonderstandort Dänischburg sind 25.000 qm für zentrenre-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Bekleidung vom Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum CITTI-Park gesprochen wird, andererseits in dem hiermit unabdingbar in Zusammenhang stehenden Vertrag auf den Verzicht der Nutzung der im ersten Obergeschoss genehmigten Verkaufsfläche von - nur -1.173,34 m² die Rede ist.</p>	<p>levante Sortimente zulässig. Zusammengenommen erreichen die beiden Sonderstandorte zzgl. Decathlon mit 62.000 qm VK weit über die Hälfte der genutzten Verkaufsfläche der Lübecker Innenstadt.</p> <p>CITTI möchte den Mietvertrag mit B.O.C. nicht verlängern, um stattdessen mit umsatzstärkeren Sortimenten höhere Mieteinnahmen und Umsätze zu erzielen. Ähnlich soll mit den 1.000 qm freierwerdender Fläche von Media Markt verfahren werden. Der Media Markt verfügt weiterhin über auskömmliche ca. 5.000 qm.</p> <p>Die im Bebauungsplan maximal zulässigen Verkaufsflächen sind ein Angebot, das ein „höchstens“ beinhaltet und mit gewissen Spielräumen flexibel genutzt werden kann. Im Übrigen ermöglicht der Bebauungsplan 22.55.08 freierwerdende Flächen unbegrenzt für nichtzentrenrelevante Sortimente (z.B. für Möbel / Einrichtungsbedarf) zu nutzen.</p> <p>Die mit der Verlagerung von CB Mode in Zusammenhang stehende Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im CITTI-Park um 1.300 qm geht einher mit der Reduzierung der am CB Mode-Altstandort zulässigen Verkaufsfläche für Bekleidung von 4.500 auf 3.200 qm. Die genannte Zahl rührt daher, dass der CB Mode nicht im vollen Umfang die am Standort zulässige Verkaufsfläche nutzt.</p>	
<p>4.10 <u>Bebauungsplan 22.53.09: reine aber notwendige Schadensbegrenzung</u></p> <p>Die Genehmigung des Sportfachmarktes erfolgte nicht in Übereinstimmung mit den Leitsätzen 2 und 5 des Zentrenkonzepts der Hansestadt Lübeck, sondern allein auf Grundlage des Bebauungsplans 22.53.08 von 2003. Die nun angestrebte Änderung des B-Plans ist reine Schadensbegrenzung, dennoch dringend nötig.</p> <p>Dass parallel dazu gemäß der gutachterlichen Stellungnahme von September 2015 im B-Plan 22.55.09 – CITTI-Park - entwe-</p>	<p>Die Ansiedlung des Sportfachmarkts steht nicht im Einklang mit dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck. Sie basiert auf der planungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß dem Bebauungsplan von 2003.</p> <p>Der Bauausschuss hat über eine mögliche Verhinderung des Sportfachmarkts diskutiert. Dies wäre mit einer Zurückstellung des Vorhabens und der Änderung des Bebauungsplans möglich gewesen. Schlussendlich hat sich der Bauausschuss jedoch für eine Genehmigung ausgesprochen.</p> <p>Die nunmehr mit dem Bebauungsplanentwurf 22.53.09 (De-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>der die geplanten 400 m² für das Sortiment Sport/Outdoor im Warenhaus des CITTI-Parks vollständig aufgegeben oder eine anteilige Reduzierung der 2014 festgesetzten Flächen für Sportartikel im sonstigen Einkaufszentrum CITTI-Park (z.B. Intersport) erfolgen sollen, ist unumgänglich. Dies beeinflusst aber nicht unsere vollumfängliche Ablehnung der geplanten B-Plan-Vorhaben 22.55.09 und 22.55.10.</p>	<p>cathlon) angestrebte bestandsorientierte Überplanung soll den Sportfachmarkt auf seinen genehmigten Umfang festschreiben und keine darüber hinausgehenden Elektro- und/oder Sportsortimente mehr zulassen.</p>	
<p>4.11 <u>Das Wettrüsten in der Einzelhandelsansiedlung in der Hansestadt Lübeck wird weitergehen, das Zentrenkonzept wird zu einem wertlosen Stück Papier</u></p> <p>Die mit dieser Bauleitplanung angestrebten Flexibilisierungen in den Sortimenten und der damit einhergehenden außerordentlichen Stärkung eines Sonderstandorts (CITTI-Park) wirken sich bedrohlich auf die weitere Entwicklung an anderen Standorten aus.</p> <p>Aus gutem Grund wurden seinerzeit im Rahmen des Bebauungsplans 27.52.02 (IKEA/LUV) Sortimentsbeschränkungen (z.B. Drogeriemarkt) und Sortimentsobergrenzen (Bekleidung, Sport etc.) festgesetzt.</p> <p>Entgegen der ursprünglichen Planung, wurden die Flächen für Sport/Camping im LUV Center um 700 m² auf 2.400 m² reduziert, im CITTI-Park hingegen mit dem Bebauungsplan 22.55.08 um 600 m² auf 3.480 m² erhöht.</p> <p>Die Bewertung der planungsrechtlich zu diesem Zeitpunkt bereits möglichen Ansiedlung von bis zu 4.000 m² Sportartikel blieb dabei völlig außeracht.</p> <p>In diesem Fall stellt sich die Frage an die Rechtmäßigkeit der Gutachten; daran ändert auch die nachträgliche Ergänzung in der Betrachtung des Gutachters (Stand September 2015) nichts.</p> <p>Resultierend aus diesen Entscheidungen und eine Umsetzung der nun angestrebten Bauleitplanung vorausgesetzt, ließe der nächste Antrag auf Erweiterung und Wunsch nach Flexibilisie-</p>	<p>Auf dem jetzigen Standort des Sportfachmarktes (Decathlon) war im Jahr 2011 zu dem Zeitpunkt der Gutachtenerstellung für die Bebauungspläne 22.55.08 (CITTI-Park) und 27.52.02 (IKEA/LUV) ein Möbelfachmarkt (Poco- Domäne) angesiedelt. Die Ansiedlung eines Sportfachmarktes war zu diesem Zeitpunkt nicht abzusehen. Die Verwaltung beabsichtigte, den Bebauungsplan von 2003 mit seinen Festsetzungen für Sport- und Elektrosortimente auf 4.000 qm zu ändern, damit er nicht im Widerspruch zum Zentrenkonzept steht. Dies wäre jedoch erst ab ca. 2011, also sieben Jahre nach Rechtskraft, entschädigungsfrei durchzuführen gewesen. Zu dieser Zeit war das Gutachten bereits erstellt. Da ohnehin eine Änderung des Planungsrechts vorgesehen war - spätestens mit der Beantragung eines Vorhabens – wurden die zulässigen Verkaufsflächen in das seinerzeitige Gutachten nicht eingestellt.</p> <p>Der Bauausschuss hat über eine mögliche Verhinderung des Sportfachmarktes diskutiert. Dies wäre mit einer Zurückstellung des Vorhabens und der Änderung des Bebauungsplans möglich gewesen. Schlussendlich wurde im Hinblick auf geltendes Planungsrecht das Vorhaben genehmigt.</p> <p>Die nunmehr angestrebte bestandsorientierte Überplanung soll den Sportfachmarkt auf seinen genehmigten Umfang festschreiben und keine darüber hinausgehenden Elektro- und / oder Sportsortimente mehr zulassen.</p> <p>Im Übrigen wäre es dem Gutachter auch nicht zumutbar gewesen, sämtliche B-Pläne der Hansestadt Lübeck sowie betroffener Umlandkommunen dahingehend zu untersuchen, ob es in</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>zung der Sortimente am zweiten Sonderstandort (IKEA/LUV) wohl kaum lange auf sich warten. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich die Hansestadt Lübeck mit der nächsten Bauplanänderung befassen darf. Eine Begründung, die Erweiterungswünsche in diesem Fall abzulehnen, fiel wohl schwer.</p> <p>Das Wettrüsten in der Einzelhandelsansiedlung in der Hansestadt Lübeck wird weitergehen und das Zentrenkonzept, deren Leitsätze sowie die Lübecker Sortimentsliste endgültig zu dem machen, was es heute schon zu sein scheint: Ein wertloses Stück Papier, dessen Inhalte ohnehin niemanden interessieren. Im Zuge dieses Anhörverfahrens wiederholen wir deshalb erneut unsere Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erklärung über die Bedeutung der Funktionen des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, - daraus resultierend: verantwortungsbewusstes Handeln bei künftigen Ansiedlungen und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsflächen an dezentralen Standorten, - Überarbeitung und Anpassung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts, - strikte Einhaltung der in einem neuen Zentrenkonzept definierten Grundsätze, ohne ständiges Nachbessern, - jährliche Fortschreibung der Vollerhebung aller Einzelhandelsflächen mit Sortimentsnachweisen im gesamten Lübecker Stadtgebiet, <p>jährliche Überprüfung der Einzelhandelsflächen auf Einhaltung der vorgeschriebenen Sortimentsgrenzen durch externe Gutachter/Fachkräfte.</p>	<p>diesen noch ungenutzte Verkaufsflächenspielräume gibt, die theoretisch abgerufen werden könnten. Dies betrifft ja nicht nur die Sondergebiete, aus denen sich mögliche Verkaufsflächenspielräume noch anhand der definierten Obergrenzen herauslesen lassen, sondern z.B. auch MK-Gebiete, in denen Einzelhandel i.d.R. ohne Verkaufsflächenbegrenzungen möglich ist, sowie weitere Baugebiete wie GE- oder MI-Gebiete, die unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls für Einzelhandelsnutzungen in Frage kämen. Hinzukämen auch noch die unbeplanten Innenbereiche, in denen nach § 34 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen Einzelhandelsnutzungen ebenfalls zulässig sein könnten. Es erscheint daher nahezu unmöglich, einen vollumfänglichen Überblick darüber geben zu können, an welchen Stellen im Stadtgebiet bzw. in der Region und in welcher Größenordnung noch Verkaufsflächenpotenziale bestehen. Dies wäre auch nur eine rein theoretische Betrachtung, denn relevant werden diese erst, wenn dahinter konkrete Entwicklungsabsichten stehen.</p> <p>Die Rechtmäßigkeit des Gutachtens wird daher nicht in Zweifel gezogen. Es ist kein Fall bekannt, in dem ein Gericht einem Gutachten die Aussagekraft abgesprochen hat, weil dieses nicht sämtliche, theoretisch möglichen Verkaufsflächenpotenziale im Untersuchungsraum berücksichtigt hat.</p> <p>Nach Bekanntwerden der Pläne zur Ansiedlung von Decathlon hat der Gutachter die geplanten Maßnahmen im CITTI-Park auf ihre Verträglichkeit überprüft. Die planungsrechtliche Erweiterung des CITTI-Parks von 2014 ermöglicht eine Erhöhung Sportsegments. Da dieser Bebauungsplan bereits rechtskräftig geworden ist, ist das dafür vorgelegte Gutachten aus 2011 nicht mehr relevant. Das Gutachten aus 2015 für die nunmehr angestrebten Vorhaben räumte einen Verkaufsflächenspielraum von bis zu 400 qm zusätzlich für das Sportsegment ein. Im Ergebnis der ergänzenden gutachterlichen Betrachtung, die die Ansiedlung von Decathlon berücksichtigte, ist der Gutachter zu der Empfehlung gekommen, insgesamt nur mehr 100 qm im</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>CITTI-Park neu zu ermöglichen.</p> <p>Für den Sonderstandort Dänischburg besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Verkaufsflächenobergrenzen. Für Erweiterungsbegehrlchkeiten bei IKEA/LUV müsste wie für CITTI der Bebauungsplan geändert werden.</p> <p>Darauf gibt keinen Rechtsanspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Es obliegt der Hansestadt Lübeck solche Änderungsverfahren einzuleiten. Ein Verzicht auf die Einleitung oder Weiterführung eines solchen Verfahrens liegt ebenfalls im eigenen Ermessen.</p> <p>Die Pflicht, Bebauungspläne aufzustellen besteht nur, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens- zum Zwecke der Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort Dänischburg kann ebenso wenig wie eine Stärkung des Standorts CITTI-Park damit begründet werden, dass diese Vorhaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zwingend erforderlich sind. Somit liegt es im Ermessen der Hansestadt Lübeck die Bauleitplanverfahren einzuleiten bzw. weiterzuführen.</p> <p>Ohnehin müsste für eine Erweiterung bei IKEA/LUV auch der Nachweis erbracht werden, dass diese zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führen würde, was angesichts der zulässigen aber noch nicht marktwirksamen Erweiterung des CITTI-Parks und der dann doppelten Vorbelastung der Innenstadt durch die Ansiedlung von IKEA/LUV und durch die in diesem Verfahren geplante Erweiterung des CITTI-Parks schwierig sein dürfte.</p> <p>Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck ist als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und demnach bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Es gilt stetig zu überwachen, welche Auswirkungen die beiden (über-) regionalen Sonderstandorte auf die oberzentrale Funk-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>tion der Innenstadt haben. Aufgrund der konstanten Verkaufsflächenzunahme an den beiden Sonderstandorten ist eine Arbeitsteilung nicht mehr eindeutig erkennbar. Sowohl die angebotenen Sortimente als auch die angesprochene Kundschaft gleicht sich immer weiter an.</p> <p>Daher ist geboten, das Einzelhandelsmonitoring zur Entwicklung der sortimentsbezogenen Verkaufs- und Dienstleistungsflächen in der Innenstadt alle drei Jahre durchzuführen, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und erforderliche Anpassungen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes den politischen Gremien vorschlagen zu können.</p> <p>Für eine jährliche Bestandsaufnahme wird kein Erfordernis gesehen.</p> <p>Die Wirtschaftsförderung Lübeck nimmt demgegenüber eine stadtweite jährliche Erhebung der Einzelhandelsflächen - jedoch ohne Sortimentsbezug - vor. Die Ergebnisse erscheinen jährlich im Einzelhandelsmonitor.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan IKEA/LUV ist gesichert, dass auf Kosten des Vorhabenträgers auf Anforderung die Einhaltung der Sortimentsgrenzen überprüft wird.</p> <p>Die Messung kann mit Lasergeräten durchgeführt werden und wird seitens der Stadt relativ kostengünstig auch für die Überprüfung der Einhaltung im CITTI-Park dann beauftragt, wenn sich Unsicherheiten über die Einhaltung andeuten.</p>	
Nr. 5 Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 12.08.2016)		
<p>5.1 <u>Veränderungen setzen insbesondere den eher kleinen und mittelständisch geprägten Unternehmen zu</u></p> <p>Der deutsche Einzelhandel befindet sich derzeit in seiner bislang größten strukturellen Veränderung seit Einführung der SB-Warenhäuser, ja vielleicht sogar überhaupt. Das veränderte Verbraucherverhalten und die sich rasant verändernden techni-</p>	<p>Über die hier geplante nochmalige Erhöhung um 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente beurteilt und entscheidet die Gemeinde im Zuge der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander in diesem Verfahren.</p> <p>Private Belange sind u.a. die Belange der Geschäfte und</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>schen Möglichkeiten wirken auf die bestehenden Handelsstrukturen. Es gibt positive wie negative Einflüsse, Chancen und Risiken. Vor allem aber die Geschwindigkeit der Veränderungen setzt insbesondere den eher kleinen und mittelständisch geprägten Unternehmen zu.</p> <p>Neben dem Druck des Onlinehandels steht die Tatsache, dass wir in Schleswig-Holstein - und das gilt auch für die Hansestadt Lübeck - eine vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung haben. In Schleswig-Holstein liegt diese im Durchschnitt bei 1,8 m² Verkaufsfläche je Einwohner, während der Bundesdurchschnitt bei 1,45 m² je Einwohner liegt.</p> <p>Dazu kommt, dass der Anteil des Einzelhandels am privaten Konsum seit dem Jahr 2000 um 7 Prozentpunkte gesunken ist. Das heißt, dass die Verbraucher ihr Geld eher in anderen Bereichen ausgeben, z.B. für die Freizeitgestaltung, Urlaube, Versicherungen etc.</p> <p>In der Folge ergeben sich häufig sog. rote Verkaufsflächenproduktivitäten, die zu einem Verdrängungswettbewerb führen. Diese überregionale Betrachtung halten wir für sachgerecht, wenn es um die Beurteilung von neuen und zusätzlichen Verkaufsflächen geht, was hier genau genommen der Fall ist. Zwar besteht am Citti-Standort bereits Baurecht für 8.600 der jetzt insgesamt gewollten 9.900 m² zusätzliche Verkaufsfläche. Da das ursprüngliche Baurecht allerdings nicht, auch nicht teilweise verwirklicht wurde, werden mit entsprechender Umsetzung der Planungen 9.900 m² neue Verkaufsfläche auf die Handelslandschaft in und um Lübeck zu wirken beginnen.</p> <p>Das bestehende Baurecht gilt es dabei nicht mehr in Frage zu stellen. Hierüber hat die Stadt bereits entschieden. Es stellt sich aber die Frage, ob es darüber hinaus weitere Veränderungen geben sollte.</p>	<p>Dienstleister in der Innenstadt und die des Unternehmens CITTI-Park.</p> <p>Als öffentliche Belange bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (§ 1 Abs. 6 Pkt. 4 BauGB) und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Pkt. 8 BauGB).</p> <p>Der Anteil des Einzelhandels am privaten Konsum ist in der Tat leicht rückläufig. Der Einzelhandelsumsatz im stationären Handel hat seit 2013 wieder leicht zugenommen, da die Kaufkraftentwicklung den Rückgang des Einzelhandelsanteils am privaten Konsum zum Teil kompensiert konnte.</p> <p>Das Gutachten hat die angestrebte Verlagerung von Verkaufsflächen vom Standort CB Mode in den CITTI-Park sowie die veränderten Sortimentsfestsetzungen nicht isoliert betrachtet, sondern in ihrer Gesamtheit.</p> <p>Die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen beziehen sich auf die bereits rechtskräftig zulässige Erweiterung des CITTI-Parks um 8.600 qm VK und um die hier angestrebte nochmalige Erweiterung um 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Der Online-Handel wirkt sowohl auf die Verkaufsflächen in der Innenstadt als auch auf Verkaufsflächen in den übrigen Lagen, somit auch auf die Sonderstandorte.</p> <p>Die nördlichen Bundesländer geben in der Tat mehr Flächen für Einzelhandelsansiedlungen in die Entwicklung als die südlichen Bundesländer. Versorgungsstrukturell notwendig ist dies i.d.R. nicht.</p> <p>Der größeren Verkaufsflächenquote / Einwohner folgend sind auch höhere Leerstandsquoten als in den südlichen Bundesländern zu verzeichnen, von denen z.B. auch die Lübecker Innenstadt und andere Lagen wie z.B. Mönkhof Karree oder</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>das Stadtteilzentrum Buntekuh betroffen sind.</p> <p>Bei der Ausweisung weiterer Verkaufsflächen für den Einzelhandel sind im Hinblick auf mögliche Leerstandsfolgen u.a. die folgenden öffentlichen Belange zu berücksichtigen:</p> <p><i>„Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“</i> (§ 1 Abs. 6 Pkt. 4 BauGB) und <i>„die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“</i> (§ 1 Abs. 6 Pkt. 8 BauGB).</p> <p>Die Erweiterung des CITTI-Parks um 8.600 qm VK wurde bereits mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 22.55.08 ermöglicht. Über die darüber hinausgehende hier geplante Attraktivitäts- und Umsatzsteigerung entscheidet die Gemeinde im Zuge der Abwägung der privaten und den o.g. öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander in diesem Verfahren.</p> <p>Aufgrund der durch die Planung ermöglichten Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTI-Parks wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann & Partner fest, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind.</p> <p>Ermöglicht die Hansestadt Lübeck die Stärkung des Sonderstandorts CITTI-Park, nimmt sie auf der anderen Seite eine Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt hin.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Über die Auslegung der vorliegenden Bebauungsplanentwürfe entscheidet der Bauausschuss. Zur Entscheidungsfindung nimmt der Bauausschuss Kenntnis auch über diese vorgebrachte Stellungnahme des beteiligten Trägers öffentlicher Belange.	
<p>5.2 <u>Bedeutende Steigerung der schon hohen Attraktivität des CITTI-Parks durch Übernahme von Verkaufsflächen für Bekleidung</u></p> <p>Die Planungsänderungen ergeben zunächst einen Anstieg der bisherigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um 1.300 m² am Citti-Standort. Zur Veranschaulichung: Das entspricht etwa der aufsummierten Verkaufsfläche der vier Geschäfte s.Oliver, Hallhuber, Street One und Gerry Weber in der Breiten Straße und ist damit keineswegs unbedeutend.</p> <p>Zwar soll in entsprechender Größenordnung Baurecht an anderer Stelle wegfallen. Das darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Wegfall an einer deutlich weniger wirksamen Stelle die ohnehin schon hohe Attraktivität des Citti-Parks weiter stärken würde.</p>	<p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort (Verlagerung von 1.300 qm Bekleidung) und dem gewünschten Austausch hin zu umsatzstärkeren und innenstadtsensibleren Sortimenten nicht umsatzneutral und stärken die Attraktivität des CITTI-Parks. Allein für das Sortiment Bekleidung soll eine Zunahme um 2.900 qm VK auf dann 11.100 qm im CITTI-Park ermöglicht werden.</p> <p>All dies wurde in dem bereits oben erwähnten Gutachten und seinem Ergebnis berücksichtigt.</p>	
<p>5.3 <u>Die geplanten Erweiterungen am CITTI-Park treffen die Lübecker Innenstadt in einem sehr kritischen Zustand</u></p> <p>Hinzu kommt, dass der Zustand des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt nicht sehr belastbar ist. Das ergibt sich aus dem vorliegenden Innenstadtmonitoring welches eine beunruhigende negative Entwicklung von 2009 bis 2013 ausweist. U.a. wird die deutlich wachsende Leerstandsquote mit steigender Tendenz dargelegt. Infolgedessen hat die Stadtverwaltung empfohlen, bis zum nächsten Monitoring keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der Innenstadt zuzulassen. Die Bürgerschaft hat sich dieser Empfehlung angeschlossen, wenn auch mit der Einschränkung, dass etwas anderes dann gelten könne, wenn entsprechende Flächen am selben oder an anderen nicht integrierten Stand-</p>	<p>Die Verwaltung hat der Bürgerschaft angesichts der Leerstände in der Innenstadt und in Kenntnis der Verlagerungspläne von Verkaufsflächen für Bekleidung in den CITTI-Park empfohlen, keine weiteren Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – auch nicht durch Verlagerung – zuzulassen. Die Bürgerschaft hat abweichend beschlossen, dass neue Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt – wenn sie verlagert oder getauscht werden – in Einzelfällen zugelassen werden können.</p> <p>Aufgrund dieses Beschlusses war die Verwaltung aufgefordert, die Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Zusätzlich neu war die Forderung, umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimente gegen umsatzstärkere und innenstadtsensiblere zu tauschen und zusätzlich 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu ermöglichen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>orten wegfallen. Hier mag die Bürgerschaft entscheiden, ob sie diesen Fall für gegeben hält. Wie oben ausgeführt wird, fallen tatsächlich keine Flächen weg. Wir reden über wegfallende Flächen, die bislang nur planungsrechtlich bestehen. Zudem werden Flächen mit deutlich geringerer Zentrenbedeutung gegen Flächen mit hoher Zentrenrelevanz "eingetauscht".</p> <p>Die Stadtverwaltung stellte mit ihrer Empfehlung an die Bürgerschaft 2014 fest: „Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zeigen deutlich, dass der Zustand der Lübecker Innenstadt bereits heute sehr kritisch ist.“ Und weiter hieß es: "Entsprechend empfiehlt die Verwaltung der Politik innezuhalten und erst wieder frühestens drei Jahre nach Markteintritt der Großvorhaben neue Ansiedlungswünsche an nichtintegrierten Standorten zu prüfen." Eines dieser Großvorhaben ist die bisherige Erweiterungsmöglichkeit des Citti-Parks. Wir weisen darauf hin, dass sich die Stadt schon vor der Umsetzung mit Erweiterungen derselben befasst.</p>		
<p>5.4 <u>Bedenken gegenüber Änderungen bei sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrenzen und Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständigem Betriebstyp</u></p> <p>Die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens von Lademann und Partner aus April 2015 nehmen wir zur Kenntnis. Wir teilen diesbezüglich die Einschätzung der Landesplanung (Stellungnahme vom 25.01.2016), die nicht unerhebliche Bedenken zumindest hinsichtlich der geplanten Veränderungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrenzen im Einkaufszentrum Citti-Park und die Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp formuliert.</p> <p>Die damit verbundene Steigerung der Flächenanteile der zentrenrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs an diesem Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel wird den Verdrängungswettbewerb auch mit dem zweiten Sonderstandort in Lübeck-Dänischburg deutlich verschärfen. Bestä-</p>	<p>Die zusätzlich geplanten 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus wirken umsatzstärkend. Die prognostizierten Umsatzsteigerungen hat der Gutachter eingestellt. Dabei wurde eingestellt, dass innenstadtrelevante Sortimente im Warenhaus tendenziell weniger attraktiv und damit auch weniger umsatzwirksam sind als eigenständige Läden in der Mall.</p> <p>Ob und wie weitgehend sich der Media Markt verkleinert oder nicht, hängt auch von der Miethöhe ab. Allerdings lassen sich mit Mietern, die Bekleidung oder Spielwaren anbieten, höhere Mieten und Umsätze erzielen.</p> <p>Für den Sonderstandort Dänischburg besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Verkaufsflächenobergrenzen. Für Erweiterungsbegehrlichkeiten bei IKEA/LUV müsste wie für CITTI</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>tigt wird die besondere Wettbewerbssituation schon durch die mit den Planänderungen vorgelegte Wirkungsanalyse. Auf der dortigen Seite 11 heißt es:</p> <p>„Bedingt durch die Ansiedlung von Saturn am IKEA-Standort wird Media Markt seine Verkaufsfläche im Citti-Park um etwa 1.000 qm Verkaufsfläche reduzieren. Die frei werdenden Flächen sollen dem Sortiment Spielwaren/Hobby zugeordnet werden und damit eine Erweiterung des im Citti-Park ansässigen Toys"R"Us ermöglichen.“</p> <p>Je weitreichender die Zugeständnisse am Standort Herrenholz sind, desto höher wird wiederum der Anpassungsdruck am anderen Sonderstandort. Erweiterungsbegehrligkeiten werden sicher schon vor der Realisierung der Flächen am Standort Herrenholz formuliert werden, spätestens jedoch mit ihrer Verwirklichung.</p> <p>Gemeinsam mit der Landesplanung gehen wir davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Standorten die negativen Auswirkungen zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere der zentralen Innenstadt verschärfen wird und auch Funktionsstörungen nicht ausgeschlossen werden können.</p>	<p>der Bebauungsplan geändert werden.</p> <p>Darauf gibt keinen Rechtsanspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (§1 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Es obliegt der Hansestadt Lübeck solche Änderungsverfahren einzuleiten. Ein Verzicht auf die Einleitung oder Weiterführung eines solchen Verfahrens liegt im eigenen Ermessen, sofern das gewünschte Vorhaben nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zum Zwecke der Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort Dänischburg kann ebenso wenig wie eine Stärkung des Standorts CITTI-Park damit begründet werden, dass diese Vorhaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zwingend erforderlich sind. Somit liegt es im Ermessen der Hansestadt Lübeck die Bauleitplanverfahren einzuleiten.</p> <p>Ohnehin müsste für eine Erweiterung bei IKEA/LUV auch der Nachweis erbracht werden, dass diese zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führen würde, was angesichts der zulässigen aber noch nicht marktwirksamen Erweiterung des CITTI-Parks und der dann doppelten Vorbelastung der Innenstadt durch die Ansiedlung von IKEA/LUV und durch die in diesem Verfahren geplante Erweiterung des CITTI-Parks schwierig sein dürfte.</p>	
<p>5.5 <u>Keine Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt vor dem nächsten Monitoring</u></p> <p>Nach alledem sollte es bei der Empfehlung der Stadtverwaltung bleiben, bis zu einem nächsten Monitoring keine weiteren zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt zuzulassen. Eine Ausnahme davon ist aus unserer Sicht nicht empfehlenswert. Die Kompensationen für die neuen Flächenfestsetzungen sind nicht gleichwertig und werden zu einer</p>	<p>2014 hat sich die Bürgerschaft abweichend von der Empfehlung der Verwaltung und des Bauausschusses nicht bei jedem Erweiterungsvorhaben für ein Abwarten bis zum nächsten Monitoring entschieden.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Verschärfung der Wettbewerbssituation führen. Bei allem Verständnis für die Planungen am Standort Herrenholz, überwiegen die Sorgen insbesondere um die bereits jetzt angeschlagene Lübecker Innenstadt.</p>		
<p>Nr. 6 Kaufmannschaft zu Lübeck (Schreiben vom 12.08.2016)</p>		
<p>6.1 <u>Neuerliche Expansion wird zur weiteren Ausblutung und Schwächung von Sky XXL und der Lübecker Innenstadt führen</u></p> <p>Die Kaufmannschaft zu Lübeck ist grundsätzlich an einer Stärkung des regionalen Wirtschaftsraums und der darin handelnden Unternehmen interessiert. Vorrangig geht es dabei um die langfristige Sicherung und den erfolgreichen Ausbau aller Geschäftsmodelle der in unserem Wirkungsbereich tätigen Kaufleute.</p> <p>Das Ansinnen nach Erweiterung seitens der CITTI Geschäftsführung ist insofern nachvollziehbar. Den CITTI-Standort gilt es im Wettbewerbsumfeld mit anderen Centern, zum Beispiel dem AEZ Hamburg, dem Schlossparkcenter Schwerin oder dem DOC Neumünster, aber auch mit Blick auf den ständig steigenden Druck des Onlinehandels zu stärken.</p> <p>Mit Sorge betrachten wir aber, dass eine neuerliche Expansion am CITTI Standort zur weiteren Ausblutung und Schwächung von anderen Handelsquartieren in Lübeck führen wird. Die Flächenverlagerung des CB Modemarkts Richtung CITTI-Park wird unmittelbar zu einer Schwächung der Standortverknüpfung zwischen CITTI und SKY XXL führen. Mieter aus der SKY-Vorkassenzone werden bei weiterer Schwächung des SKY-Centers - über kurz oder lang - auch in den CITTI-Park wechseln. Dadurch wird im Ergebnis das gesamte Areal um den SKY XXL-Standort geschädigt.</p> <p>Bei dieser neuerlichen Ausweitung von Einzelhandelsflächen liegt der Fokus auf innenstadtrelevanten Sortimenten (Bekleidung) und nimmt damit unmittelbaren Einfluss auf den Einzel-</p>	<p>Gemäß den beschlossenen Zielen der Hansestadt Lübeck gilt es, vorrangig die Innenstadt zu stärken – dies auch im Hinblick auf den Druck des Onlinehandels.</p> <p>Der Sky XXL-Standort ist ebenso wie der Standort LUV/Ikea kein integrierter Standort und damit kein zu schützender Versorgungsbereich. Eine Standortverlagerungen von der Vorkassenzone von Sky-XXL in den CITTI-Park als auch eine Schwächung des LUV-Centers sind somit hinzunehmen.</p> <p>Anders verhält es sich bei einer Schwächung der Lübecker Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche, z.B. dem Mönkhof Karree.</p> <p>Aufgrund der mit der geplanten Erweiterung zu erwartenden Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTI-Parks und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Lübecker Innenstadt sowie weitere zentrale Versorgungsbereiche in Lübeck und im Umland wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Die Leerstände im Haerder-Center und im Mönkhof-Karree sind bei der Bewertung berücksichtigt worden.</p> <p>Im Ergebnis weist der Gutachter Dr. Lademann & Partner nach, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck nimmt mit der vorliegenden Planung insoweit eine mögliche Zunahme der Geschäftsaufgaben und</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>handel in Lübecker Innenstadt sowie andere Centerbereiche, wie zum Beispiel das Haerder-Center, das Mönkhof Karree und nicht zuletzt auf das LUV-Shopping-Center in Dänischburg. An all diesen Standorten sind noch längst nicht alle gesteckten Ziele erreicht. Hier werden Probleme verschärft und weitere Begehrlichkeiten an Erweiterungen geweckt.</p>	<p>folgende Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innenstadt in Kauf.</p> <p>Über die Auslegung der vorliegenden Bebauungsplanentwürfe entscheidet der Bauausschuss. Zur Entscheidungsfindung nimmt der Bauausschuss Kenntnis über diese vorgebrachte Stellungnahme der beteiligten Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Für den Sonderstandort Dänischburg besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Verkaufsflächenobergrenzen. Für Erweiterungsbegehrlichkeiten bei IKEA/LUV müsste wie für CITTI der Bebauungsplan geändert werden.</p> <p>Darauf gibt keinen Rechtsanspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Bauleitpläne sind aufzustellen, „<i>sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</i>“ (§1 Abs. 3 BauGB)</p> <p>Es obliegt der Hansestadt Lübeck solche Änderungsverfahren einzuleiten. Ein Verzicht auf die Einleitung oder Weiterführung eines solchen Verfahrens muss nicht begründet werden, sofern das gewünschte Vorhaben nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zum Zwecke der Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort Dänischburg kann ebenso wenig wie eine Stärkung des Standorts CITTI-Park damit begründet werden, dass diese Vorhaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zwingend erforderlich sind. Somit liegt es im Ermessen der Hansestadt Lübeck die Bauleitplanverfahren einzuleiten.</p> <p>Ohnehin müsste für eine Erweiterung bei IKEA/LUV auch der Nachweis erbracht werden, dass diese zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führen würde, was angesichts der zulässigen aber noch nicht marktwirksamen Erweiterung des CITTI-Parks und der dann doppelten Vorbelastung der Innenstadt durch die Ansiedlung von IKEA/LUV und durch die in diesem Verfahren geplante Erweiterung des CITTI-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Parks schwierig sein dürfte.	
<p>6.2 <u>Deutliche Bedenken gegen die Planung, da diese ein starkes Ungleichgewicht zu Lasten der wirtschaftlichen Entwicklung anderer Standorte erzeugt</u></p> <p>Die Hansestadt Lübeck hat darauf zu achten, an allen bereits bestehenden Standorten sehr gute bis hervorragende Voraussetzungen für einen gerechten Wettbewerb zu schaffen, diese in einer verbindlichen Masterplanung zusammenzufassen, zu beschließen und vor allem, diese auch umzusetzen. Dies muss im Interesse der Gewerbetreibenden, der Bürger Lübecks und der Menschen aus dem Einzugsbereich dieses Oberzentrums erfolgen. Gravierende und handwerkliche Fehler sind dabei unbedingt zu vermeiden - siehe B-Planverfahren Decathlon. Jeder geschwächte Teilstandort führt zur Schwächung des gesamten Oberzentrums. Solche Entwicklungen sind in anderen Städten bereits durchlebt worden. Es ist nicht erstrebenswert, diese Fehler in Lübeck zu wiederholen.</p> <p>Insgesamt bestehen deutliche Bedenken gegen die Umsetzung der B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10. Deren Umsetzung erzeugt ein starkes Ungleichgewicht, beeinflusst die wirtschaftliche Entwicklung anderer Standorte und kann eine Kettenreaktion zur Folge haben. Derartige Fehlentscheidungen sind kaum zu korrigieren.</p>	<p>Der Gutachter weist nach, dass durch die planungsrechtlich bereits zulässige Erweiterung um 8.600 qm VK und die aktuell geplanten weiteren 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung nicht wahrscheinlich sind.</p> <p>Wenn es durch die Umsetzung der Planung zu Geschäftsaufgaben an geschützten Standorten kommt, führen diese nicht automatisch zur städtebaulichen Unverträglichkeit des Vorhabens.</p> <p>Die Landesplanung geht allerdings in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2016 im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p>	
<p>Nr. 7 IHK – Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 10.08.2016)</p>		
<p>7.1 <u>Der Tausch hin zu innenstadtrelevanten Sortimenten führt zu nachteiligen Auswirkungen in der Innenstadt und für das LUV-Center</u></p> <p>Hinsichtlich der vorliegenden Bebauungspläne werden keine grundlegenden Einwendungen vorgetragen, zumal von der Baubehörde eine Zusage getroffen wurde, dass im Gebäude des ehemaligen CB-Marktes Herrenholz 6 keine innenstadtre-</p>	<p>Die Zusage ist so nicht getroffen worden:</p> <p>Die Planung beabsichtigt am Standort CB Mode lediglich die Verkaufsfläche um 1.300 qm zu reduzieren. Im Gebäude des CB Marktes kann somit auch zukünftig ein Betrieb auf 3.200 qm Verkaufsfläche das Sortiment Bekleidung anbieten. Die Planung zielt darauf ab im CITTI-Park</p> <ul style="list-style-type: none"> - zusätzlich 1.300 qm VK für Bekleidung durch Verlagerung, 	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>levanten Sortimente mehr angesiedelt werden.</p> <p>Allerdings muss allen Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung klar sein, dass mit der veränderten Sortimentsstruktur im CITTI-Park weg von Elektroartikeln und Fahrrädern, die ohnehin kaum noch in der Innenstadt angeboten werden, und hin zu innenstadtrelevanten Sortimenten, für die Lübecker Wirtschaftsregion, also insbesondere Innenstadt und LUV-Center nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Beeinflusst wird der Einzelhandel auch durch einen wachsenden Online-Handel und einen verschärften Wettbewerb.</p> <p>Geschäftsaufgaben (auch in den Hauptlagen), Leerstände und ein weiterer Verlust der Aufenthaltsqualität in Innenstadtlagen gehen damit einher.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 2.700 qm VK für zusätzliche zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus und - 2.300 qm VK für zusätzliche innenstadtsensible Sortimente durch Tausch gegen Fahrräder und Elektroartikel <p>zu ermöglichen.</p> <p>Der Gutachter weist nach, dass durch die planungsrechtlich bereits zulässige Erweiterung um 8.600 qm VK und die aktuell geplanten weiteren 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung nicht wahrscheinlich sind.</p> <p>Auch wenn es durch die Umsetzung der Planung zu Geschäftsaufgaben kommt, führen diese nicht automatisch zur städtebaulichen Unverträglichkeit des Vorhabens.</p> <p>Die Landesplanung geht allerdings in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2016 im Gegensatz zu dem Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Der Online-Handel wirkt dabei zusätzlich auf den stationären Handel an allen Standorten.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck teilt die Auffassung, dass Leerstände - auch in den Hauptlagen - und ein weiterer Verlust der Aufenthaltsqualität in Innenstadtlagen bei Umsetzung der Planungsabsichten und durch die Folgen des Online-Handels einhergehen.</p>	
<p>7.2 <u>Dringende Empfehlung für ein Gesamtkonzept für den Bereich Lübeck/Herrenholz</u></p> <p>Es wurde in den vergangenen Jahren immer wieder ein Gesamtkonzept für den Bereich Lübeck/Herrenholz eingefordert, was bisher nach wie vor nicht berücksichtigt worden ist. Ein solches Gesamtkonzept wird perspektivisch weiterhin für drin-</p>	<p>Das Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck ist bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.</p> <p>Es ist eine detaillierte und hinreichende Grundlage zur räumlichen Steuerung für die Ansiedlung von Einzelhandel in Lübeck</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
gend erforderlich gehalten.	und damit auch im Bereich Lübeck/Herrenholz.	
Nr. 8 Stadt Bad Schwartau (Schreiben vom 10.08.2016)		
<p>8.1 <u>Erneuerung der nicht berücksichtigten erheblichen Bedenken gegenüber der 2013 beschlossenen Erweiterung des CITTI-Centers</u></p> <p>Bereits in 2013 meldete die Stadt Bad Schwartau zur damals geplanten Erweiterung des CITTI-Centers erhebliche Bedenken an, die nicht berücksichtigt wurden und keine Änderung der damaligen Planungen der Hansestadt bewirkten.</p> <p>Angemahnt wurde u. a. die Nichtbeachtung des Beeinträchtigungsverbotes, weil die Vorhaben LUV-Center und CITTI nicht zusammen betrachtet wurden, Größenordnung und Sortimentsfestlegung aber eine kumulierte Betrachtung erfordert hätten.</p> <p>Außerdem wurde der von der Stadt Bad Schwartau empfohlenen Reduzierung der zentrenrelevanten Nutzungen, um nachteilige Auswirkungen und Kaufkraftschwund zu vermeiden, nicht gefolgt.</p> <p>Auch wurde das Überangebot an Stellplätzen für bedenklich erachtet und keine weitere Erhöhung der Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie akzeptiert.</p> <p>Diese Bedenken gelten nach wie vor.</p>	<p>Eine kumulierte Betrachtung der CITTI-Park-Erweiterung und der Ansiedlung von IKEA/Luv ist erfolgt. Das Gutachten von März 2011 hat die Wirkungen beider Vorhaben im Einzelnen als auch die Wirkungen in kumulierter Form dargestellt und bewertet.</p> <p>Da bedingt durch die Vorhaben keine Funktionsstörung der Innenstadt von Bad Schwartau zu erwarten war, wurden die Anregungen der Stadt Bad Schwartau seinerzeit nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Gutachter stellt auch in diesem Gutachten fest, dass wesentliche Beeinträchtigungen der benachbarten Zentren nicht zu erwarten sind und somit das Beeinträchtigungsverbot der Landesplanung nicht verletzt ist.</p> <p>Die Landesplanung geht im Gegensatz zum Gutachter 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.</p>	
<p>8.2 <u>Die zentralen Einkaufszonen in den Innenstädten werden durch Kaufkraftabzug geschwächt – dies betrifft auch Bad Schwartau</u></p> <p>Eine weitere Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nutzungen (Bekleidung/Schuhe, Hausrat/Geschenkartikel und Spielwaren) lehnt die Stadt Bad Schwartau ab.</p> <p>Dies würde den Verdrängungseffekt noch weiter verstärken. Durch Verlagerung von Verkaufsflächen des Standortes Her-</p>	<p>Die Planung zielt darauf ab im CITTI-Park</p> <ul style="list-style-type: none"> - zusätzlich 1.300 qm VK für Bekleidung durch Verlagerung, - 2.700 qm VK für zusätzliche zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus und - 2.300 qm VK für zusätzliche innenstadtsensible Sortimente durch Tausch gegen Fahrräder und Elektroartikel <p>zu ermöglichen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>renholz 6 in das Einkaufszentrum Citti wird eine Erhöhung der Verkaufsfläche erreicht, auch wenn diese am Standort Herrenholz 6 zunächst reduziert wurde.</p> <p>Zwar ist geplant, die Verkaufsflächen für Fahrräder und Elektroartikel entsprechend zu reduzieren. Dabei handelt es sich aber um nicht zentrenrelevante Nutzungen, so dass in der Summe eine Erhöhung der zentrenrelevanten Nutzungen stattfindet.</p> <p>Das wird von der Stadt Bad Schwartau für bedenklich gehalten, weil dadurch der Sonderstandort CITTI weiter verfestigt wird und die zentralen Einkaufszonen in den Innenstädten durch Kaufkraftabzug geschwächt werden.</p> <p>Das betrifft auch das Einkaufszentrum von Bad Schwartau.</p>	<p>Der Gutachter weist nach, dass durch die planungsrechtlich bereits zulässige Erweiterung um 8.600 qm VK und die aktuell geplanten weiteren 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der betroffenen Zentren nicht wahrscheinlich sind.</p> <p>Auch wenn es durch die Umsetzung der Planung zu Geschäftsaufgaben kommt, führen diese nicht automatisch zur städtebaulichen Unverträglichkeit des Vorhabens.</p>	
<p>8.3 <u>Keine Betrachtung der Akkumulationswirkung der Flächenverlagerungen</u></p> <p>In der aktuellen B-Plan-Begründung wird auch nicht auf die Akkumulationswirkung der Flächenverlagerungen eingegangen.</p> <p>Eine ausführliche Begründung wird nachgereicht.</p>	<p>Der Gutachter hat die Wirkungen der bereits baurechtlich gesicherten Erweiterung um 8.600 qm VK für zentrenrelevante Sortimente und die aktuell angestrebte Erweiterung um weitere 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente bewertet.</p>	
<p>Nr. 9 Stadt Oldenburg in Holstein (Schreiben vom 12.08.2016)</p>		
<p>9.1 <u>Falsche gutachterliche Einschätzung des Abschöpfungsbereichs des CITTI-Parks und Befürchtung eines weiteren starken Kaufkraftabzugs in Oldenburg</u></p> <p>Auch aufgrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oldenburg in Holstein ist zu erkennen, dass die Innenstadt von Oldenburg stark unter den auf der „grünen Wiese“ angesiedelten Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Sortimente leidet.</p> <p>Der Einzugsbereich des CITTI-Parks beschränkt sich nicht auf den im Gutachten dargestellten Radius, sondern ist bis nördlich von Oldenburg zu spüren, da aufgrund der direkten Lage der Stadt zur BAB der CITTI-Park in ebenfalls ca. 35 Minuten zu</p>	<p>Zur Ermittlung des Einzugsgebiets hat der Gutachter die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und analog auf den CITTI-Park übertragen. Dabei hat er neben der Erreichbarkeit des Standorts auch das Agglomerationsumfeld und die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt. Zudem wurden die Ergebnisse einer Besucherbefragung im Center Anfang 2014 im Center berücksichtigt und hieraus Rückschlüsse über die Ausprägung des Einzugsgebiets gezogen.</p> <p>Danach gehört die Stadt Oldenburg nicht mehr zum originären Einzugsgebiet des CITTI-Parks. Dafür spricht auch die Entfernung von ca. 60 km. Zudem muss berücksichtigt werden, dass</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>erreichen ist. Daher wird die Auffassung vertreten, dass der Abschöpfungsbereich des CITTI-Parks trotz der Entfernung zu Oldenburg und entgegen der im Gutachten propagierten Annahme stark in den Abschöpfungsbereich von Oldenburg eingreift.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung an ein solches Vorhaben in Lübeck stellt sich als deutlich attraktiver als z.B. die Verbindung von Oldenburg nach Kiel dar. Aus diesem Grunde wird ein weiterer starker Kaufkraftabzug in allen Sortimentsbereichen für Oldenburg befürchtet.</p>	<p>mit der Eröffnung von IKEA/Luv in 2014 im Norden von Lübeck ein Einzelhandelsangebot besteht, das von Oldenburg aus zügiger zu erreichen ist und vor allem ins nördliche/nordwestliche Umland von Lübeck ausstrahlt, während der CITTI-Park tendenziell eher ins südliche/südwestliche/südöstliche Umland ausstrahlt. Da sich IKEA/Luv und CITTI-Park in ihrer Typologie und in Teilen auch in ihrem Einzelhandelsbesatz gleichen, beschränkt IKEA/Luv die Ausstrahlung des CITTI-Parks ins nördliche Umland.</p> <p>Der Gutachter hat angenommen, dass 15 % der Umsätze mit Kunden generiert werden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets leben. Darin enthalten sind auch die Umsätze, die mit Kunden aus Oldenburg generiert werden. Eine detaillierte Wirkungsprognose für die Oldenburger Innenstadt wurde im Gutachten nicht vorgenommen, da bereits für die räumlich näher zum CITTI-Park gelegenen Städte, die noch innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets liegen, wie z.B. Eutin oder Neustadt i.H., keine wesentlichen Auswirkungen festgestellt wurden.</p> <p>Insbesondere im periodischen Bedarf kann ausgeschlossen werden, dass Kaufkraft nach Lübeck verlorengelht. So werden Lebensmittel und Drogeriewaren i.d.R. am Wohnort gekauft, da in diesen Sortimenten eine hohe Distanzsensibilität bei den Verbrauchern vorherrscht. Dies gilt umso mehr, wenn sich vor Ort auch großflächige und attraktive Anbieter befinden, was für Oldenburg der Fall ist (u.a. Familia).</p>	
<p>9.2 <u>Zusätzliche negative Auswirkungen auf Oldenburg durch immer stärker anwachsende Großstandorte</u></p> <p>Ebenso führt die Vergrößerung und Zusammenfassung von Flächen für den periodischen und den innenstadtrelevanten Bedarf abseits der Zentren an den immer stärker anwachsenden Großstandorten (Herrenholz Lübeck, Dänischburg LUV-Center und Schwentinetal Kiel) in Oldenburg zu einem immer weiter voranschreitenden Leerstand in den Gewerbeflächen</p>	<p>Es gibt gemäß dem Gutachten keine Anhaltspunkte dafür, dass die Oldenburger Innenstadt infolge der Erweiterung des CITTI-Parks so stark geschwächt wird, dass ihre Versorgungsfunktion beeinträchtigt wird.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>des Zentrums und der Randlagen mit daraus folgender, fortschreitender Verödung. Die Folgen hieraus sind der Verlust an Lebensqualität unserer Bevölkerung und der Verlust an Arbeitsplätzen.</p>		
<p>9.3 <u>Schwächung der Stadt Oldenburg in Holstein als Touristenstandort und als Unterzentrum mit Funktionen eines Mittelzentrums</u></p> <p>Immer stärker spürbar sind auch die negativen Auswirkungen auf die Stadt Oldenburg in Holstein als Touristenstandort. Während in den vergangenen Jahren viele skandinavische Touristen auf dem Weg zu ihren Urlaubsorten für einen Tageseinkaufsbummel in Oldenburg von der BAB A 1 abfahren, um in der Innenstadt einzukaufen, so ist inzwischen deutlich erkennbar, dass ein Ausbau von innenstadtrelevanten Sortimentsflächen entlang der BAB A 1 bis nach Lübeck eine so deutliche Magnetwirkung hat, dass dadurch ein immer schnellerer Rückgang des Einkaufstourismus in der Stadt Oldenburg die Folge ist.</p> <p>Wie bereits erwähnt, muss davon ausgegangen werden, dass die gute verkehrliche Anbindung der Vorhaben vor allem auch nach Eröffnung der festen Fehmarnbelt-Querung, neben den skandinavischen Touristen natürlich auch eine starke Anziehung auf die Bevölkerung unseres Umlandes ausüben wird und den Standort Oldenburg in Holstein als Unterzentrum mit Funktionen eines Mittelzentrums weiter schwächen wird und alle Oldenburger Bemühungen das eigene Zentrum zu stärken zunichte gemacht werden.</p>	<p>Der Gutachter hat angenommen, dass 15 % der Umsätze der hier geplanten CITTI-Park-Erweiterung mit Kunden generiert werden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets leben. Darin enthalten sind auch die Umsätze, die mit Kunden aus Oldenburg generiert werden. Eine detaillierte Wirkungsprognose für die Oldenburger Innenstadt wurde im Gutachten nicht vorgenommen, da bereits für die räumlich näher zum CITTI-Park gelegenen Städte, die noch innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets liegen, wie z.B. Eutin oder Neustadt i.H., keine wesentlichen Auswirkungen festgestellt wurden.</p> <p>Die Veränderungen der touristischen Kaufkraftströme sind nicht Bestandteil raumordnerischer Bestimmungen.</p> <p>Für die Umlandbewohner stellt Oldenburg auch künftig den wichtigsten Einzelhandelsstandort dar.</p> <p>Nach der gutachterlichen Untersuchung gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die mit der Erweiterung des CITTI-Parks induzierten Umsatzrückgänge so hoch ausfallen werden, dass daraus eine Funktionsstörung der Oldenburger Innenstadt resultiert, zumal Oldenburg nicht im originären Einzugsgebiet des CITTI-Parks liegt.</p>	
<p>9.4 <u>Erhebliche Auswirkungen durch die Vorhaben auch auf alle Nachbargemeinden</u></p> <p>Zusammenfassend möchte ich zu bedenken geben, dass die Vorhaben mit den dargestellten Änderungen erhebliche Auswirkungen auf alle Nachbargemeinden und nicht nur auf die Stadt Oldenburg in Holstein haben. Aus diesem Grund wider-</p>	<p>Das Verträglichkeitsgutachten weist nach, dass für keine der Nachbarkommunen Lübecks ein Verstoß gegen das Beeinträchtigerungsverbot zu erwarten ist.</p> <p>Die Landesplanung geht im Gegensatz zum Gutachter davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
spreche ich hiermit ausdrücklich den geplanten Änderungen.	auf die Zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere die Lübecker Innenstadt, aber auch der benachbarten Zentralen Orte, bis hin zu einer möglichen Funktionsstörung erwarten lässt.	
Nr. 10 Stadt Bad Segeberg mit Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt (Schreiben vom 26.07.2016)		
<p>10.1 <u>Forderung nach einer kumulativen Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens zusammen mit anderen Vorhaben im Umfeld der Stadt Bad Segeberg</u></p> <p>Die geplante Umverteilung der Verkaufsfläche und damit bedingte Erhöhung um 2.100 m² VKF im CITTI-Park-Einkaufszentrum für das Sortiment Bekleidung wird die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Kommunen weiter schwächen. Eine Umsatzverteilung von 2,9% für das Sortiment Bekleidung allein für Bad Segeberg wird kritisch gesehen. Im Nahbereich von Bad Segeberg gibt es weitere Vorhaben (Erweiterung Dodenhof Kaltenkirchen, Designer Outlet Neumünster), welche ebenfalls eine Umsatzverteilung bedingen. Sichtbar sind die Folgen in Bad Segeberg bereits anhand der Aufgabe von Bekleidungsgeschäften in guter Innenstadtlage. Es wird daher eine kumulative Betrachtung mit weiteren Vorhaben durch den Verursacher (der Stadt Lübeck) gefordert.</p>	<p>Es wird richtiggestellt, dass die Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment Bekleidung/Schuhe/Accessoires im CITTI-Park um 2.900 qm erhöht werden soll.</p> <p>Die Stadt Lübeck kann nicht als Verursacher für Einzelhandelsvorhaben außerhalb des eigenen Stadtgebiets verantwortlich gemacht werden. Die Entwicklungen in Neumünster und Kaltenkirchen können nicht herangezogen werden, um Entwicklungen in Lübeck zu begrenzen.</p> <p>Eine kumulative Betrachtung von Vorhaben sieht das Baurecht nur vor, wenn die Vorhaben in einem unmittelbaren zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zueinander stehen. Dieser ist hier jedoch nicht gegeben.</p>	
<p>10.2 <u>Gleichlautende Stellungnahme für den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.</u></p> <p>Diese Stellungnahme gilt ferner für den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
Nr. 11 Stadt Bad Oldesloe (Schreiben vom 05.08.2016)		
<p>11.1 <u>Erhebliche Bedenken gegenüber der Planung im Citti-Park und Verletzung des „Beeinträchtigungsverbotes“ als Ziel der Raumordnung</u></p>	In der Tat führt die Erweiterung der Flächen für Bekleidung/ Schuhe / Hausrat/ Geschenkartikel/ Spielwaren zu höheren Umsätzen und zu einer höheren Umsatzumverteilung in den	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Zu der geplanten Erhöhung der Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park für Bekleidung/ Schuhe/ Hausrat/ Geschenkartikel/Spielwaren und der geplanten Festsetzung des vorhandenen Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp mit zentrenrelevanten Sortimenten auf 30% der Verkaufsfläche bestehen bezüglich der Größenordnung und Sortimentsfestlegung erhebliche Bedenken.</p> <p>Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 sagt mit dem als Ziel der Raumordnung verbindlich festgesetzten „Beeinträchtungsverbot“ aus, dass die Versorgungsfunktion bzw. Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Dieses verbindlich festgelegte Ziel der Raumordnung sieht die Stadt Bad Oldesloe verletzt.</p> <p>Der Gutachter glaubt, die Erhöhung der Verkaufsflächen für Bekleidung/ Schuhe/ Hausrat/ Geschenkartikel/ Spielwaren durch eine im gleichen Umfang vorgenommene Reduzierung der Verkaufsflächen für Fahrräder und Elektroartikel auf ein unerhebliches Maß senken zu können. Das durch das Büro Dr. Lademann und Partner erstellte Gutachten vom April 2015 bringt auf Seite 107, Tabelle 29 jedoch deutlich genug zum Ausdruck, dass die Stadt Bad Oldesloe tatsächlich erhebliche Beeinträchtigungen durch Umsatzverluste in verschiedenen Sortimenten in der Innenstadt erleiden wird.</p> <p>Auch wenn die Umsatzumverteilungsquoten im Bereich der Stadt Bad Oldesloe deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts liegen, kann die Stadt Bad Oldesloe derartige Verluste und Entwicklungsbeschränkungen in ihrer Innenstadt nicht akzeptieren. Zum Beispiel wird eine akute Gefährdung der vorhandenen inhabergeführten Einzelhandelsgeschäft im Bereich Spielwaren/Hobbybedarf durch die im Gutachten aufgezeigte Umsatzverteilungsquote von -7,2 % gesehen.</p> <p>Die Aussage des Gutachtens, dass negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Umlandzentren und insbesondere</p>	<p>betroffenen Zentren.</p> <p>Der Gutachter weist nach, dass durch die planungsrechtlich bereits zulässige Erweiterung um 8.600 qm VK und die aktuell geplanten weiteren 6.300 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung nicht wahrscheinlich sind.</p> <p>Die ermittelten Umsatzrückgänge in der Bad Oldesloer Innenstadt bewegen sich um etwa 4 % bei dem Sortiment Bekleidung/Schuhe/Accessoires, Bücher/Schreibwaren, Hausrat/Wohnaccessoires und Sport/Camping sowie um etwa 7 % bei den Sortimenten Uhren/Schmuck und Spielwaren/Hobbybedarf.</p> <p>Die Auswirkungen werden damit in Bad Oldesloe spürbar sein. Allerdings lässt die Höhe der Umsatzrückgänge noch nicht auf ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich relevante Folgewirkungen schließen.</p> <p>Der Gutachter geht nicht davon aus, dass es in der Bad Oldesloer Innenstadt als Folge der vorgenannten Erweiterung zu Geschäftsaufgaben in größerem Umfang sowie zur Schließung von Magnetbetrieben kommen wird. Erst dann wäre eine Störung der Funktionsfähigkeit der Bad Oldesloer Innenstadt gegeben.</p> <p>Wenn es durch die Umsetzung der Planung zu Geschäftsaufgaben kommt, führen diese nicht automatisch zur städtebaulichen Unverträglichkeit des Vorhabens.</p> <p>Die Landesplanung geht allerdings im Gegensatz zum Gutachter 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.</p> <p>Im Spielwarenssegment ist als wesentlicher Anbieter in der Bad Oldesloer Innenstadt das Fachgeschäft Spielkiste zu nennen. Die Spielkiste übernimmt für Bad Oldesloe die Funktion eines</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>auf Bad Oldesloe ausgeschlossen werden können, wird angezweifelt.</p>	<p>Grundversorgers im Spielwarenssegment und kann vor allem von der schnellen Erreichbarkeit für die Bad Oldesloer Verbraucher profitieren. Der CITTli-Park liegt hingegen über 20 Fahrminuten von Bad Oldesloe entfernt.</p> <p>Insgesamt schätzt der Gutachter ein, dass die Spielkiste infolge der geplanten Erweiterung von Toys'R'Us und der Neuansiedlung der Rappelkiste im CITTli-Park in ihrem Fortbestand nicht gefährdet ist.</p>	
<p>11.2 <u>Geltung dieser Stellungnahme für alle drei B-Pläne</u> Da die Auswirkungen der einzelnen Vorhaben nicht differenziert voneinander erkannt werden können, bezieht sich die Stellungnahme auf alle drei Beteiligungsverfahren. Die Stadt Bad Oldesloe behält sich eine ergänzende, gutachterlich gestützte Stellungnahme vor.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 12 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit , Verkehr und Technologie SH (Schreiben vom 10.08.2016)</p>		
<p>12.1 <u>B-Plan 22.53.09: Ausreichenden Schutz des Bebauungsgebietes vor Verkehrslärm gewährleisten</u> Es wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesautobahn A1 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.</p>	<p>In der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 22.55.09 wurde die zu erwartende Verkehrsmenge auf der BAB A1 mit einer Prognose für 2030/35 berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigen</p>
<p>Nr. 13 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 12.08.2016)</p>		
<p>13.1 <u>Nachbesserungsbedarf für das vorliegende Verkehrsgutachten</u> In den Begründungen zu den o.g. B-Plänen wird jeweils unter Pkt. 5.3 auf die Verkehrsabwicklung eingegangen. Hierbei wird ein Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Masuch+Olbrisch zugrunde gelegt. Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde und des Sachgebietes</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt und das Verkehrsgutachten entsprechend überarbeitet.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Verkehrseinrichtungen wird festgestellt, dass Nachbesserungsbedarf für das Verkehrsgutachten besteht. U.a. fehlt in der Verkehrsuntersuchung eine Leistungsfähigkeitsberechnung der Grünen Welle.</p> <p>Bereits im Januar sind durch das Sachgebiet Verkehrseinrichtung zur Verkehrsuntersuchung des Büros Masuch+Olbrisch Hinweise an die Abteilung Verkehrsplanung gegangen. (...)</p> <p>Im Bestand stellt sich der Abfluss von Knoten Padelügger Weg / Herrenholz / Lohgerberstraße so dar, dass sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde auf der K13 ein schlechter Verkehrsfluss in Richtung Norden einstellt. In den Herbstmonaten waren in der jüngeren Vergangenheit zeitweise Rückstaus bis zur Ziegelstraße feststellbar. Dieser schlechte Verkehrsfluss hat CITTI erst kürzlich dazu bewogen sich über diese Situation zu beklagen, da sich irgendwann auch ein schlechter Abfluss vom CITTI-Gelände in Richtung Autobahn einstellt. Als Grundlage dieser Eingabe bediente sich CITTI einer ähnlichen Verkehrsuntersuchung mit den gleichen Fehlern.</p> <p>Die Tatsache, dass sich der Auftraggeber und Investor für den Umbau des CITTI-Parks aktuell über die vorhandene Verkehrssituation beklagt, unterstreicht die Notwendigkeit nach einem korrekten und realistischen Verkehrsgutachten.</p> <p>Bei der Prüfung eines eventuellen Ausbaus der BAB-Anschlussstelle Moising oder Neuschaffung einer BAB – Aus- und Einfahrt für das Gewerbegebiet Roggenhorst wurden unter anderem vom Bundesverkehrsministerium ermittelte Steigerungszahlen als allgemeine Verkehrsentwicklung zu Grunde gelegt. Allerdings wurde hierzu noch weiter ausgeführt, dass von einer noch höheren Anzahl für den Schwerverkehr auszugehen ist, da das Gewerbegebiet Roggenhorst, welches stark geprägt ist von Speditions- und Logistikunternehmen, eben auch nur über den Knoten Kieler Straße / BAB AS Moising in das Verkehrsnetz eingebunden ist. Dies ist ein wesent-</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>licher Punkt für den Zu- und Abfluss der prognostizierten Verkehre. Bei Zugrundelegung der vom Bundesverkehrsministerium ermittelten Steigerungszahlen in den nächsten Jahren wird mit Dauerstau auf der Achse Kieler Straße zu rechnen sein.</p> <p>➤ <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert daher die Überarbeitung bzw. die Korrektur der Verkehrsuntersuchung, da ohne diese vom hiesigen Bereich keine Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Verkaufsflächenverlagerung und -erhöhung erfolgen kann.</i></p>		
<p>Nr. 14 Hansestadt Lübeck, Seniorenbeirat (Schreiben vom 29.07.2016)</p>		
<p>14.1 <u>Errichtung von genügend und deutlich sichtbaren Parkplätzen für Behinderte und ältere Menschen</u></p> <p>Es wird gebeten, darauf zu achten, dass genügend Parkplätze für Behinderte und Ältere deutlich sichtbar eingerichtet werden.</p>	<p>Die Errichtung von Parkplätzen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanentwürfe. Die Anregung wird an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 15 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, LKA Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 02.08.2016)</p>		
<p>15.1 <u>Erforderliche Untersuchung auf Kampfmittel im Geltungsbereich</u></p> <p>In Lübeck sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau sind die Geltungsbereiche der betreffenden B-Pläne gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein frühzeitig auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

22.55.09

TEIL A - PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES 22.55.08

TEIL B - TEXT
SIEHE ANLAGE


Anlage 2

PLANZEICHENERKLÄRUNG


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

FESTSETZUNGEN

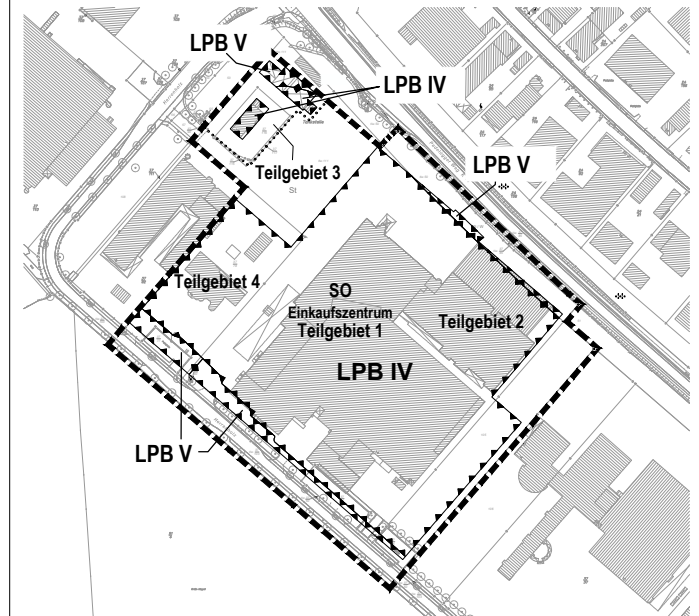
Sonstige Planzeichen




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

PLANUNTERLAGE

 Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes 22.55.08

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

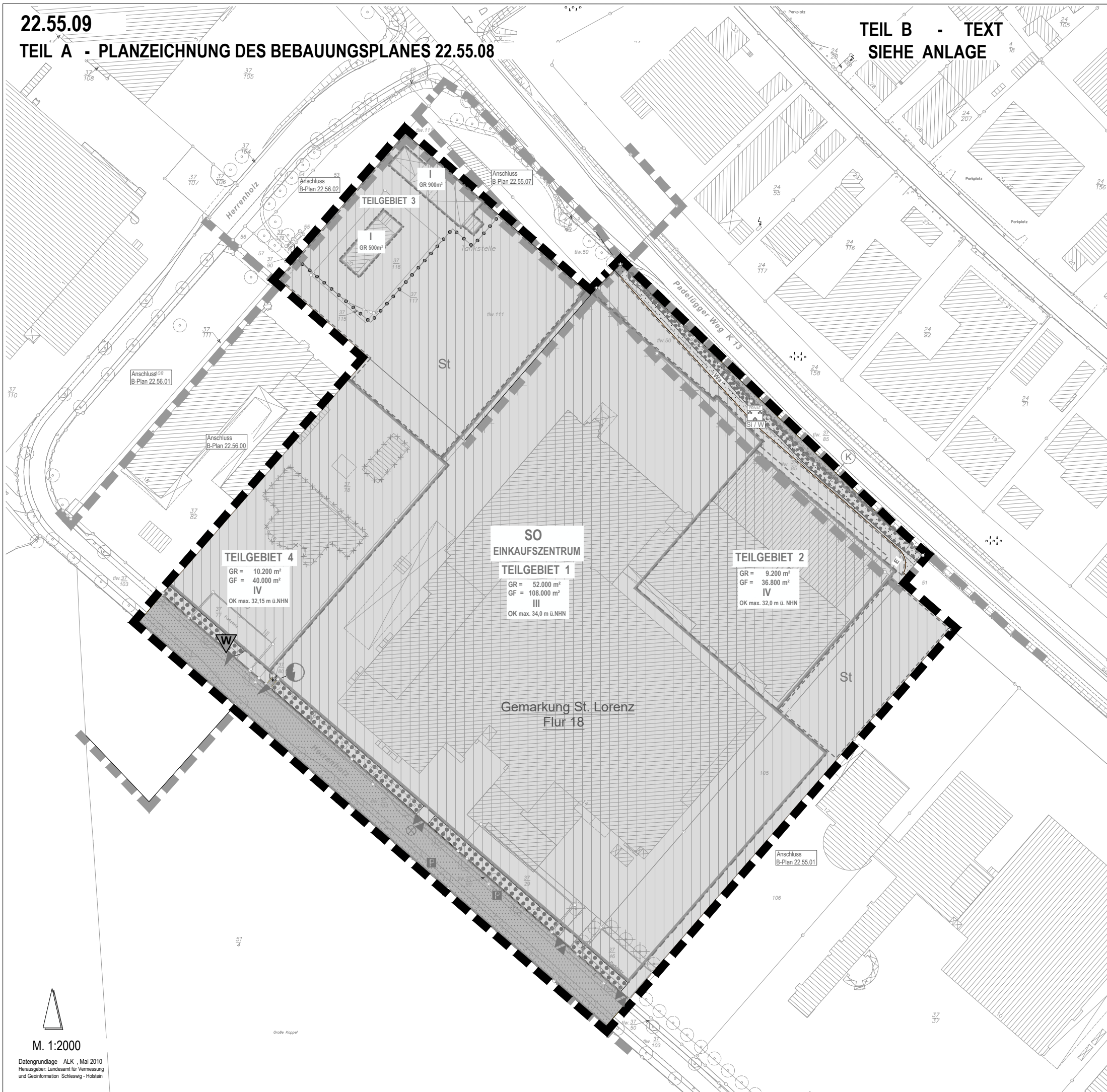


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 22.55.09 (§ 9 Abs.7 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 hier: Lärmpegelbereich IV

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 22.55.09
HERRENHOLZ - EINKAUFSZENTRUM

Stand des Verfahrens : Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Fassung vom 14.10.2016

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



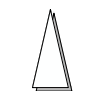
TEILGEBIET 4
GR = 10.200 m²
GF = 40.000 m²
IV
OK max. 32,15 m ü.NHN

SO
EINKAUFSZENTRUM
TEILGEBIET 1
GR = 52.000 m²
GF = 108.000 m²
IV
OK max. 34,0 m ü.NHN

TEILGEBIET 2
GR = 9.200 m²
GF = 36.800 m²
IV
OK max. 32,0 m ü. NHN

TEILGEBIET 3
GR 900m²
GR 500m²

Gemarkung St. Lorenz
Flur 18



M. 1:2000

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

Anlage 3

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

I ÄNDERUNGEN IN Teil A – PLANZEICHNUNG

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

II ÄNDERUNGEN IN Teil B – TEXT**a) Ergänzung und Neufassung textlicher Festsetzungen**

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

1.1 Sondergebiet "Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)

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

1.1.1 Im Teilgebiet 1 sowie im ersten Vollgeschoss des Teilgebietes 2 des Einkaufszentrums sind Einzelhandelsbetriebe für die unter Ziffer 1.1.1.1 genannten Warensortimente, Schank- und Speisewirtschaften, kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienste, Friseursalons und Reisebüros sowie Stellplätze zulässig. Im Teilgebiet 1 des Einkaufszentrums ist zudem ein Warenhaus mit den unter Ziffer 1.1.1.3 a) und 1.1.1.3 b) genannten Sortimenten zulässig.

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

1.1.1.1 Im Einkaufszentrum sind außerhalb des Warenhauses 26.600 qm Verkaufsfläche zulässig. Es sind Läden und sonstige Verkaufseinrichtungen mit folgenden Sortimenten zulässig:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen:

- Bekleidung inkl. Babybekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires	max. 10.300 qm
- Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung)	max. 1.380 qm
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien	max. 2.380 qm
- Foto, Film, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel (ohne Beleuchtung), Großelektro, Computer, Telekommunikation, Optik	max. 4.950 qm
- Bücher, Schreibwaren	max. 1.120 qm
- Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel / Friseurartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	max. 4.980 qm

1.1.1.2 Im Einkaufszentrum einschließlich Warenhaus sind

a) zentrenrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

- Spielwaren, Hobbybedarf max. 2.900 qm
- Uhren, Schmuck max. 550 qm

b) Nichtzentrenrelevante Sortimente:

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

1.1.1.3 Im Teilgebiet 1 des Einkaufszentrums ist ein Warenhaus mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus Ziffer 1.1.1.1 zulässig. Die Verkaufsfläche des Warenhauses ist auf insgesamt 9.000 qm, die Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften auf 700 qm begrenzt.

a) Im Warenhaus sind nahversorgungsrelevante Sortimente auf maximal 6.300 qm mit folgenden Sortimenten zulässig:

- Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel /
Friseurartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen,
pharmazeutische Artikel, Arzneimittel max. 6.300 qm

b) Im Warenhaus sind zentrenrelevante Sortimente auf maximal 2.700 qm Verkaufsfläche zulässig.

Es sind die folgenden Sortimente mit Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

- Bekleidung inkl. Babybekleidung, Wäsche, Schuhe,
Lederwaren, Accessoires max. 800 qm
- Foto, Film, Unterhaltungselektronik,
Elektroartikel (ohne Beleuchtung) max. 800 qm
- Fahrräder (inkl. Zubehör) max. 800 qm
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien max. 600 qm
- Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung) max. 400 qm
- Bücher, Schreibwaren max. 300 qm

b) Einfügung textlicher Festsetzungen

aa) Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden eingefügt.

5a Schallschutzmaßnahmen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

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

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

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

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

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

c) Einfügung eines Hinweises

aa) Der nachfolgende Hinweis wird eingefügt.

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

d) Ergänzung der Angaben zum Verhältnis bisher geltender Rechtsvorschriften

aa) Die Vorschriften werden wie folgt ergänzt.

11. Rechtskraft des Bebauungsplanes 22.55.08

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

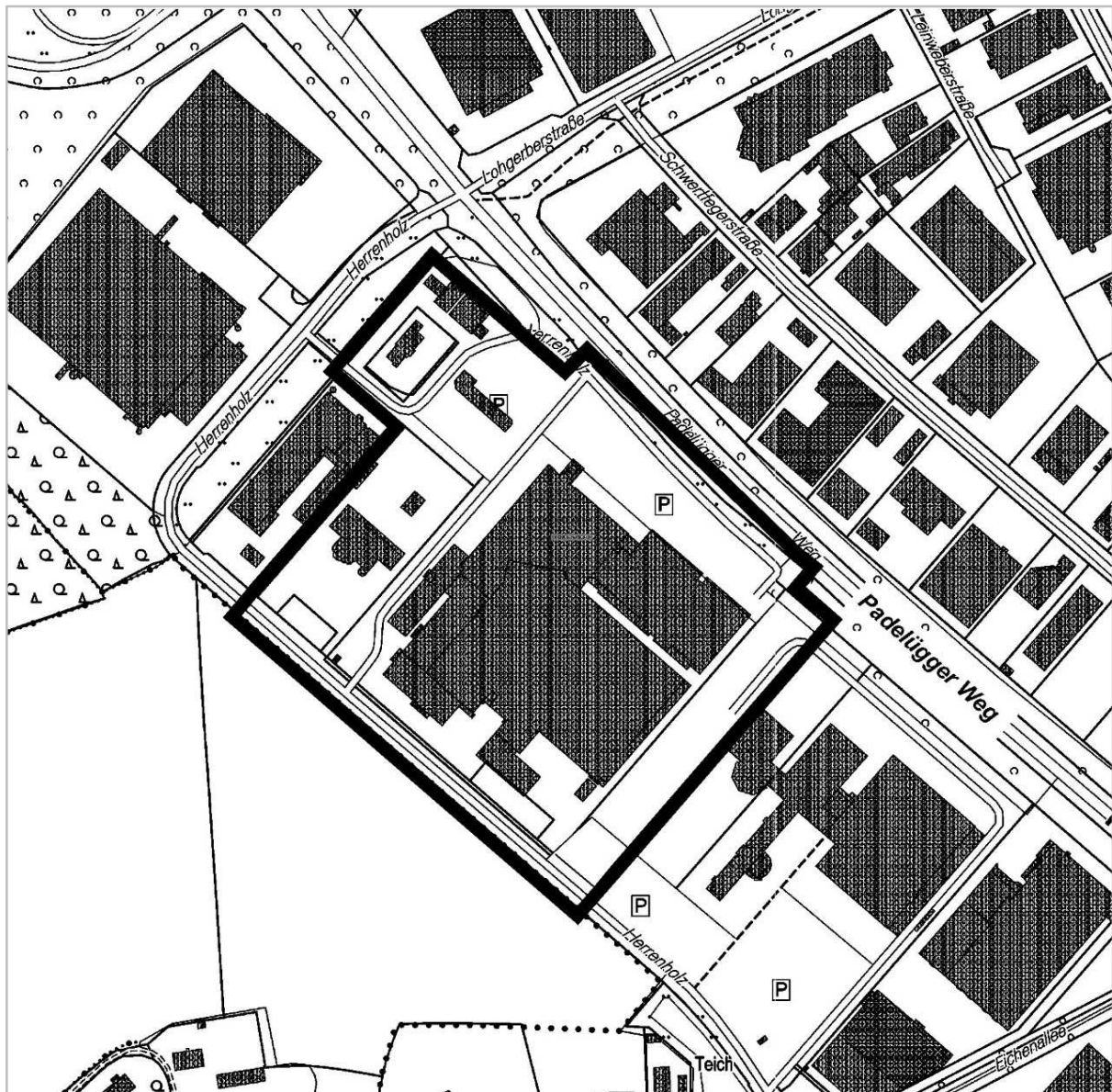
Begründung

zum

Bebauungsplan 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum

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

Stand: 14.10.2016



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planänderung.....	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation.....	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	7
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Vorgaben aus dem Baugesetzbuch	7
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	7
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	8
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	8
4.	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.	Begründung der Planänderungen	9
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung.....	9
5.2	Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit.....	12
5.2.1	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	13
5.2.2	Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen / raumordnerischen Auswirkungen	13
5.2.3	Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten vom April 2015 zur geplanten Erweiterung des Citti-Parks Lübeck.....	16
5.2.4	Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit	17
5.3	Verkehr	17
5.4	Immissionsschutz.....	18
6.	Finanzielle Auswirkungen	19
7.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten.....	19
7.1	Verfahrensübersicht.....	19
7.2	Rechtsgrundlagen.....	22
7.3	Fachgutachten	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geplante Änderungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im B-Plan 22.55.09 (CITTI-Park mit Warenhaus) und im B-Plan 22.55.10 (Herrenholz 6)	10
Abb. 2: Änderung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum ohne Warenhaus	11
Abb. 3: Im Warenhaus neu geplante zentrenrelevante Sortimente (+ 2.700 qm VK) und ihre Verkaufsflächenobergrenzen.....	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verträglicher Erweiterungsspielraum der Verkaufsflächen	16
---	----

1. Einleitung

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

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

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung

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

Hierfür werden vier Planungsabsichten verfolgt:

- 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.
- Erhöhung der Verkaufsflächen für Bekleidung (+ 800 qm), Spielwaren (+ 1.000 qm), Hausrat /Geschenkartikel (+ 500 qm) und Lebensmittel (+ 500 qm) gegen Tausch für Fahrräder (- 1.800 qm) und Elektroartikel (- 1.000 qm);

Summe Tauschfläche = 2.800 qm.

- Ermöglichung zusätzlicher zentrenrelevanter Sortimente (+ 2.700 qm) in einem gesondert festzusetzendem Warenhaus mit insg. 9.000 qm Verkaufsfläche.
- Das Einkaufszentrum ohne Warenhaus soll auf 26.600 qm Verkaufsfläche allein über die bisher zulässigen und durch Verlagerung und Tausch zusätzlich geplanten zentrenrelevanten Sortimente in einem Gesamtumfang von 28.560 qm verfügen können. Bedingt durch diesen Überhang von 1.960 qm können Sortimente gegen innenstadtsensible Sortimente getauscht werden.

In Summe sollen mit diesen Planungsabsichten die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente um + 4.000 qm am Sonderstandort CITTI-Park steigen. (Summe von 2.700 qm für die zentrenrelevanten Sortimente im Warenhaus und von 1.300 qm für das Sortiment Bekleidung).

Der für die Umsatzumverteilung maßgebliche Anstieg der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente soll dabei insgesamt um + 6.300 qm steigen; hier sind neben den 4.000 qm für zentrenrelevante Sortimente die 2.300 qm einbezogen für den gewünschten Austausch der Sorti-

mente Fahrräder und Elektroartikel gegen umsatzstärkere und innenstadtsensible Sortimente Bekleidung, Spielwaren, Hausrat / Geschenkartikel.

Folgende Veränderungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum mit Warenhaus sind geplant:

• Bekleidung/Schuhe:	plus	2.900 m ²	auf	11.100 m ²
• Spielwaren/Hobbybedarf:	plus	1.000 m ²	auf	2.900 m ²
• Hausrat/Geschenkartikel:	plus	1.100 m ²	auf	2.980 m ²
• Sport:	plus	100 m ²	auf	1.780 m ²
• Bücher:	plus	300 m ²	auf	1.420 m ²
• Lebensmittel:	plus	500 m ²	auf	11.280 m ²
• Elektroartikel:	minus	200 m ²	auf	5.750 m ²
• Fahrräder:	minus	1.000 m ²	auf	800 m ²

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

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

Ein Warenhaus soll gesondert festgesetzt werden. Für dieses sollen eigene sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen ermöglicht werden, sodass es keine Interdependenz mehr zwischen dem Einkaufszentrum und dem Warenhaus gibt.

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

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

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

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

Eingerichtet werden zudem derzeit die Flächen für ein Blutspendezentrum und ein Gesundheitsforum.

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

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

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

Verkehrliche Erschließung

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

ÖPNV-Anbindung

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

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

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

Landschaftsbild und Erholung

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

Natur und Artenschutz

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch

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

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

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

Zentrale Versorgungsbereiche lassen sich in folgende Kategorien einstufen:

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

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

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

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

"In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche 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 umsatzstärkere Sortimente im Einkaufszentrum sollen erhöht werden.

Weiterhin soll eine eigenständige Festsetzung des Warenhauses im Einkaufszentrum erfolgen, um für dieses zusätzliche zentrenrelevante Sortimente zu ermöglichen.

Der für die Umsatzumverteilung maßgebliche Anstieg der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente soll dabei insgesamt um + 6.300 qm steigen.

5. Begründung der Planänderungen

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

5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung

Vom Standort CB-Mode sollen 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung in das Einkaufszentrum verlagert werden. Da ungeachtet des neuen Planungsrechtes der Bestandsschutz für das genehmigte Bekleidungsgeschäft auf gut 4.200 qm weiterbestünde, ist der Eigentümer des Standortes Herrenholz 6 bereit, per Vertrag auf die Nutzung von Teilen der Verkaufsfläche für Bekleidung zu verzichten, sodass 3.200 qm Verkaufsfläche für Bekleidung verbleiben. Der Vertrag muss vor Satzungsbeschluss des Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 vorliegen.

Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums CITTI-Park mit Warenhaus 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 mit Warenhaus dabei insgesamt um 2.900 qm Verkaufsfläche erhöht werden.

1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung soll durch die o.g. Verlagerung ermöglicht werden.

Weitere zusätzliche 800 qm Verkaufsfläche für Bekleidung ergeben sich durch den geplanten Tausch gegen Verkaufsflächen für Fahrräder und Elektroartikel.

Weitere zusätzliche 800 qm Verkaufsfläche für Bekleidung sollen neu für das Warenhaus ermöglicht werden.

Jede einzelne Maßnahme führt zu Umsatzumverteilungen zu Lasten betroffener Zentren und zugunsten des Einkaufszentrums CITTI-Park.

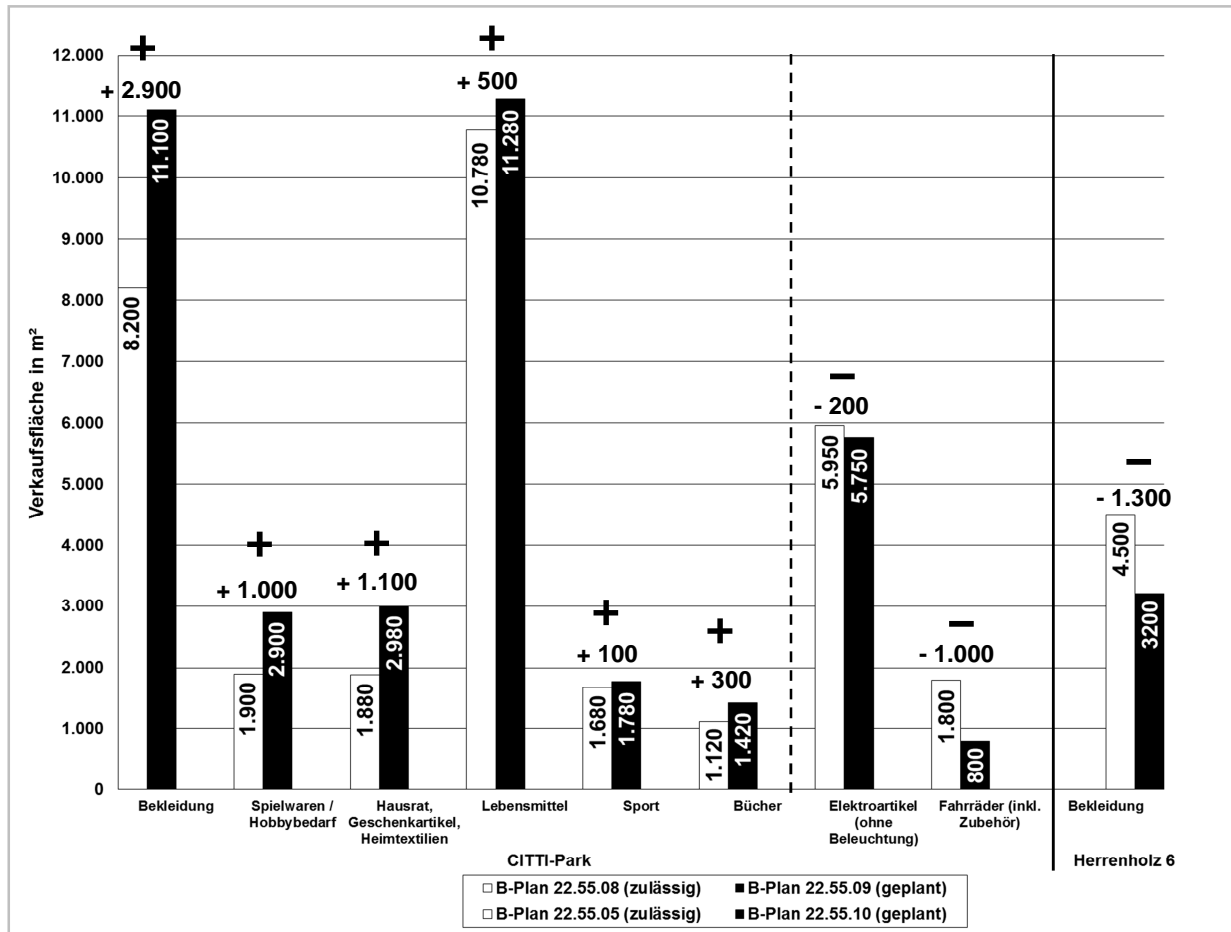


Abb. 1: Geplante Änderungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im B-Plan 22.55.09 (CITTI-Park mit Warenhaus) und im B-Plan 22.55.10 (Herrenholz 6)

Im Einkaufszentrum CITTI-Park einschließlich Warenhaus sind die geplanten Veränderungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen in Abbildung 1 dargestellt.

In der Summe ergibt dies 38.010 qm Verkaufsfläche, d.h. es können nicht alle Sortimente gleichzeitig ihre jeweils maximal zulässige Verkaufsfläche belegen.

Die Obergrenze von 26.600 qm Verkaufsfläche im Einkaufszentrum und von 9.000 qm Verkaufsfläche im Warenhaus ist einzuhalten. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt gesamt 35.600 qm Verkaufsfläche.

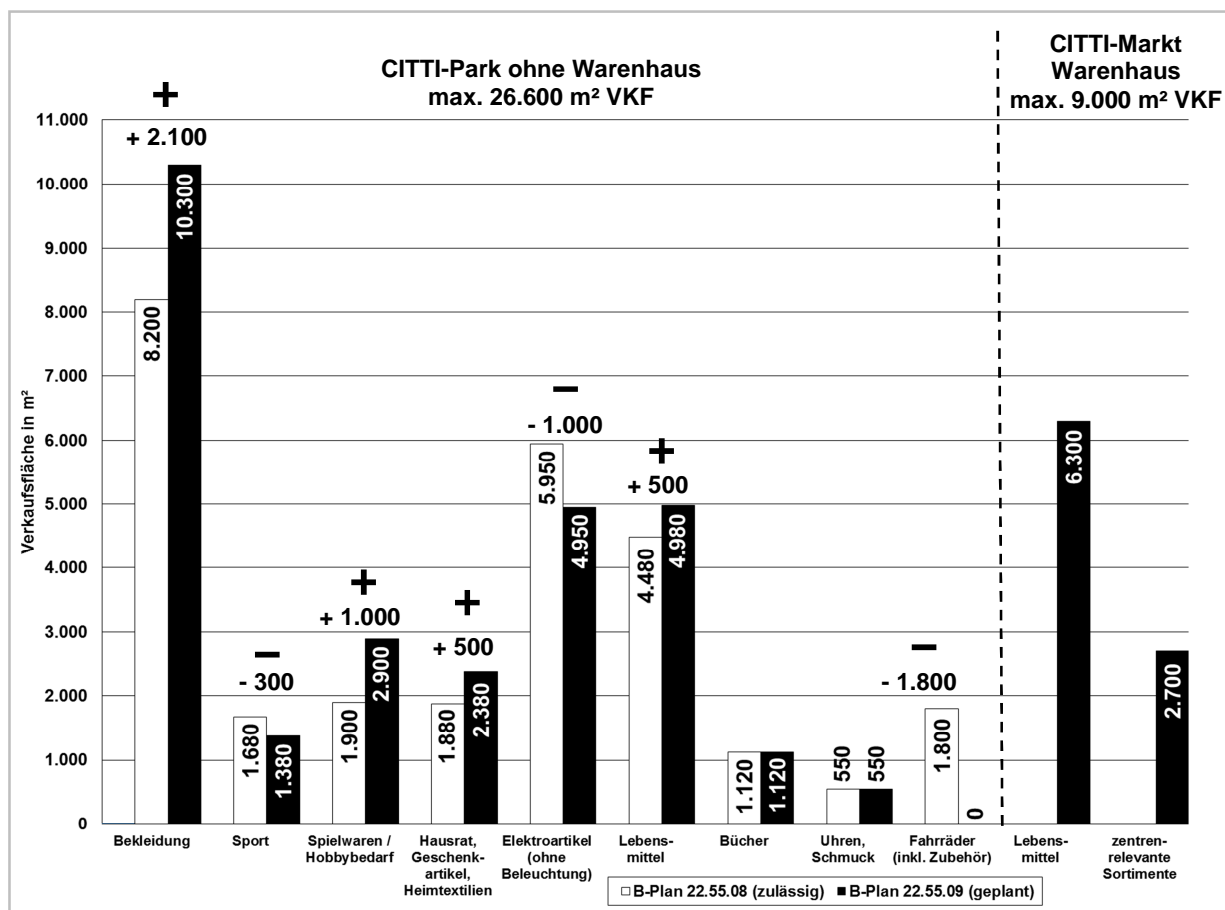


Abb. 2: Änderung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum ohne Warenhaus
(VKF = Verkaufsfläche)

Die geplanten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum ohne Warenhaus sind in Abbildung 2 dargestellt. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 35.600 qm verteilt sich mit 26.600 qm auf das Einkaufszentrum und mit 9.000 qm auf das Warenhaus.

Erläuterungen:

Die zulässige Verkaufsfläche für Sportartikel soll um 100 qm auf 1.780 qm am Standort steigen. Da der Vorhabenträger auch Sportartikel im Warenhaus anbieten möchte, sind diese im Einkaufszentrum um 300 qm auf verbleibend 1.380 qm abgesenkt worden, um diese auf 400 qm neu im Warenhaus etablieren zu können.

Die Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente sollen zukünftig im Einkaufszentrum ohne Warenhaus auf 4.980 qm ermöglicht werden. Hier ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche für das Sortiment Nahversorgung um 500 qm geplant.

In Warenhaus (CITTI-Markt) sollen 6.300 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan 22.55.08 von 2014 sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente dementsprechend für den Sonderstandort insgesamt mit 10.780 qm Verkaufsfläche festgesetzt.

Die Flächen werden derzeit u.a. von dem Warenhaus (CITTI-Markt), einem Discounter (Aldi) und einem Drogeriemarkt genutzt.

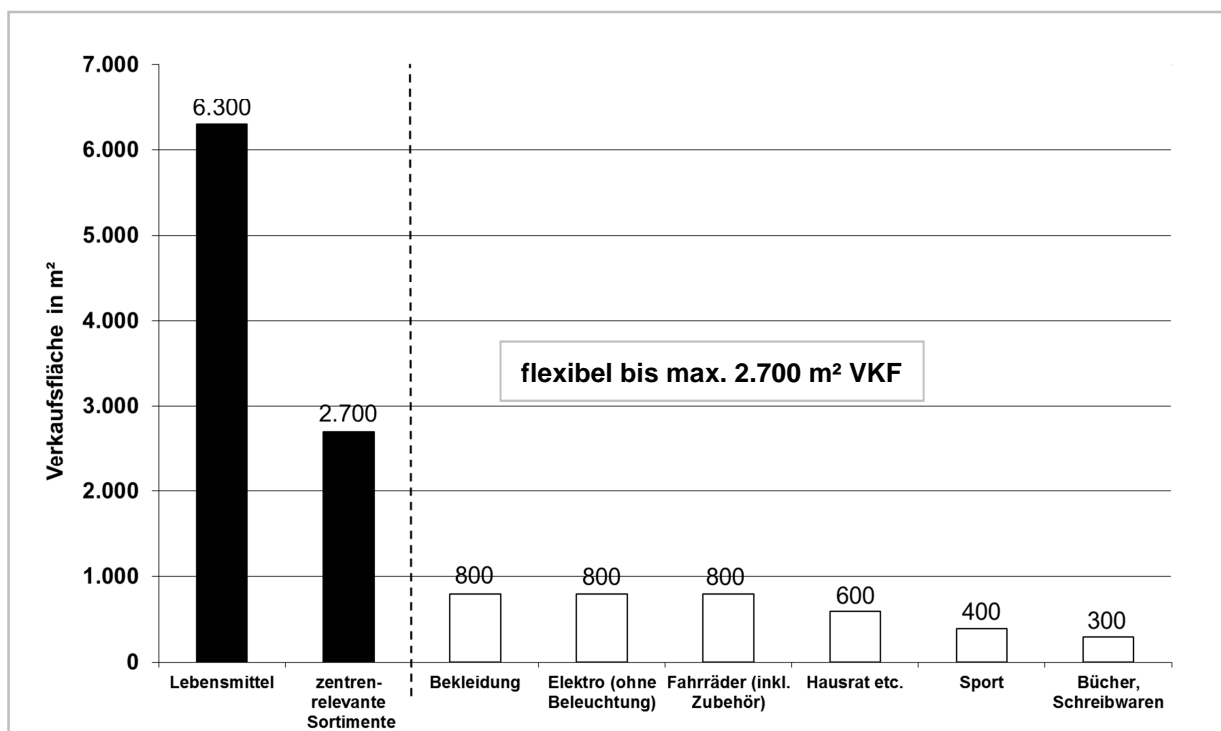


Abb. 3: Im Warenhaus neu geplante zentrenrelevante Sortimente (+ 2.700 qm VKF) und ihre Verkaufsflächenobergrenzen
(VKF = Verkaufsfläche)

Ziel sind weitere 2.700 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente am Sonderstandort CITTI-Park zu etablieren.

Weiteres Ziel ist, eine größere Flexibilität für die Sortimentswechsel im Warenhaus und im übrigen Einkaufszentrum zu ermöglichen. Insofern werden getrennte sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen mit jeweils eigenem Puffer gewünscht.

Im Bebauungsplanentwurf ist dem folgend das Warenhaus mit ca. 9.000 qm Verkaufsfläche und 700 qm Nutzfläche für Gastronomie als eigenständiger Betriebstyp festgesetzt. Im Warenhaus sollen auf 6.300 qm der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente, also z.B. Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitungen etc., zugelassen werden. Auf 30% der Verkaufsfläche, d.h. auf ca. 2.700 qm, sollen zentrenrelevante Sortimente ohne spezifische Sortimentszuteilung angeboten werden können – allerdings unter Berücksichtigung eines großen und eigens für das Warenhaus ermittelten Puffers für sortimentsbezogene Verkaufsflächen (siehe Abbildung 3).

5.2 Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

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

Die Grundlagen werden im Folgenden erläutert.

5.2.1 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck von 2011 ist der Standort des Einkaufszentrums CITTI-Park als "Sonderstandort regionaler Bedeutung" vorgesehen.

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.

An 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 somit auf folgende 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?
- Ist die freie Ausgestaltung der zentrenrelevanten Randsortimente des SB-Warenhauses (2.700 m² Verkaufsfläche) verträglich oder müssen hier sortimentspezifische Obergrenzen eingezogen werden? Sofern Obergrenzen zu definieren sind, müssen diese von den für das Einkaufszentrum insgesamt getroffenen Flächenspielflächen abgezogen werden oder können diese (unter Einhaltung der "gedeckelten" Gesamtverkaufsfläche) unabhängig von den Sortimentsobergrenzen ausgenutzt werden?

Fazit und gutachterliche Empfehlung

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassend kommt der Gutachter hinsichtlich der angestrebten Erhöhung der zentrenrelevanten Sortimente zu folgendem Ergebnis und entsprechender Empfehlungen:

- Die Sortimentsverschiebungen von Fahrrädern/Zubehör in Richtung des periodischen Bedarfs sowie in Richtung der Segmente Bekleidung/Schuhe/Accessoires und Haushalt/Wohnaccessoires/Geschenkartikel werden über die bereits genehmigten Erweiterungsspielräume hinaus verträglich sein. Die Wirkungen werden eine Umverteilungsquote von 5% nicht überschreiten und sind damit unkritisch.
- 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.

Die Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständige Betriebsform mit 6.300 qm Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf und bis zu 2.700 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente soll dazu dienen, die Flexibilität in der Sortimentsgestaltung des SB-Warenhauses zu erhöhen. Dies soll einerseits saisonale Schwerpunktsetzungen im Sortiment ermöglichen. Andererseits soll damit langfristig gewährleistet werden, dass auf sich verändernde Trends im Konsumentenverhalten im Hinblick auf den Einkauf in SB-Warenhäusern reagiert werden kann. Auf eine vollständige Freigabe der Sortimente innerhalb der Größenordnung von 2.700 qm sollte jedoch aus gutachterlicher Sicht verzichtet werden. Es ergeben sich aber noch Spielräume, die über die für das übrige Einkaufszentrum getroffenen Verkaufsflächenobergrenzen hinausgehen:

- max. 800 m² für Bekleidung/Schuhe/Accessoires
- max. 800 m² für Elektro

- max. 800 m² für Fahrräder/Zubehör
- max. 600 m² für Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel
- max. 400 m² für Sport/Camping
- max. 300 m² für Bücher/Schreibwaren

In den Segmenten Uhren/Schmuck und Spielwaren/Hobbybedarf bestehen keine Flächenspielräume mehr. Zu definierende Obergrenzen für die Randsortimente des SB-Warenhauses sind daher von den Obergrenzen für das gesamte Einkaufszentrum (Spielwaren/Hobbybedarf = 2.900 m²; Uhren/Schmuck = 550 m²) abzuziehen.

Insgesamt ergibt sich damit folgender Verkaufsflächenrahmen für die Erweiterung, der noch als städtebaulich/raumordnerisch verträglich eingestuft werden kann.

Gesamtübersicht der als städtebaulich verträglich eingestuften Verkaufsflächenerweiterung (in qm)				
Branchenmix (nur zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente)	genehmigte Erweiterung	angestrebte Flexibilisierung*	Flächenspielräume für Randsortimente des SB-Warenhauses**	Verträglicher Verkaufsflächenzuwachs Gesamt***
Periodischer Bedarf (inkl. Parfümeriewaren)	1.000	500	-	1.500
Bekleidung/Schuhe/Accessoires**	5.000	2.100	800	7.900*
Spielwaren/Hobbybedarf	400	1.000	-	1.400
Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel	500	500	600	1.600
Sportbedarf/Camping	600	-	400	1.000
Fahrräder/Zubehör	-	-1.800	800	-
Uhren/Schmuck	400	-	-	400
Bücher/Schreibwaren	700	-	300	1.000
Elektro	-	-1.000	800	-

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH. *Davon sollen 1.300 qm VK vom CBMode-Standort auf den CITTIPark übertragen werden. **'Gedeckelt' auf 2.700 qm VK. ***Die Gesamtverkaufsfläche des Citti-Parks bleibt auf 35.600 qm gedeckelt.

Tab. 1: Verträglicher Erweiterungsspielraum der Verkaufsflächen
(Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH 2015, S. 134)

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. Die Erweiterungsspielräume bei den Verkaufsflächen können also nicht in allen Sortimenten zugleich ausgenutzt werden. Es geht hier vielmehr um eine Erhöhung der Flexibilität bei der Vermietung des Einkaufszentrums.

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

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

Aufgabenstellung

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

Sowohl von der Erweiterung des Einkaufszentrums CITTIPark (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 Auswir-

kungen auf das Einkaufszentrum sind bei der Gutachtenerstellung im April 2015 (siehe Ziffer 5.2.1) 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 Ansiedlung des Sportfachmarktes an der Lohgerberstraße 1 beeinflusst das Planverfahren zur Änderung des B-Plans 22.55.09. Davon sind die bereits genehmigten Erweiterungsflächen für das Einkaufszentrum zwar nicht betroffen, es ergeben sich aber Einschränkungen für die Flexibilisierungsabsichten bezüglich einzelner Sortimentsfestsetzungen. So sind entweder die geplanten 400 m² für Sport/Outdoor im SB-Warenhaus zu reduzieren oder es muss eine anteilige Reduzierung der bereits genehmigten Flächen im sonstigen Einkaufszentrum erfolgen.

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

5.2.4 Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

Die angestrebte Umsatzumverteilung zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und zugunsten des Einkaufszentrums CITTI-Park beurteilt der Gutachter als städtebaulich und raumordnerisch verträglich, wenn im Bebauungsplan 22.55.09:

- Die Erweiterungsspielräume bei den Verkaufsflächen im Warenhaus nicht in allen Sortimenten zugleich ausgenutzt werden. In den Segmenten Uhren/Schmuck und Spielwaren / Hobbybedarf im Warenhaus bestehen keine Flächenspielräume.
- Die geplanten 400 qm Verkaufsfläche für Sport/Outdoor verbleiben im Warenhaus; dafür erfolgt aber eine Reduzierung um 300 qm Verkaufsfläche der bisher festgesetzten Verkaufsflächen für Sport/Outdoor im sonstigen Einkaufszentrum.
- 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. Es verbleiben Leistungsreserven, die zur Abwicklung von Verkehrsspitzen genutzt werden können.

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 Aushangzeit sowie in den Erörterungsveranstaltungen bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergaben sich aufgrund der Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Änderungen im Teil A - Planzeichnung und im Teil B - Text. In der Begründung des Bebauungsplans 22.55.09 wurden zur Verbesserung der Verständlichkeit insbesondere in den Abbildungen 1 und 2 redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

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

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

Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22.55.09 und 22.55.10 keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die Planungsabsicht verfolgt wird, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.55.08 zulässige Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums CITTI-Park um bis zu 1.300 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 CITT/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.

Von den Hinweisen und Empfehlungen der Landesplanungsbehörde sind die Empfehlungen des Gutachters vollständig umgesetzt worden (siehe hierzu die Ausführungen in Pkt. 5.2.4).

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).

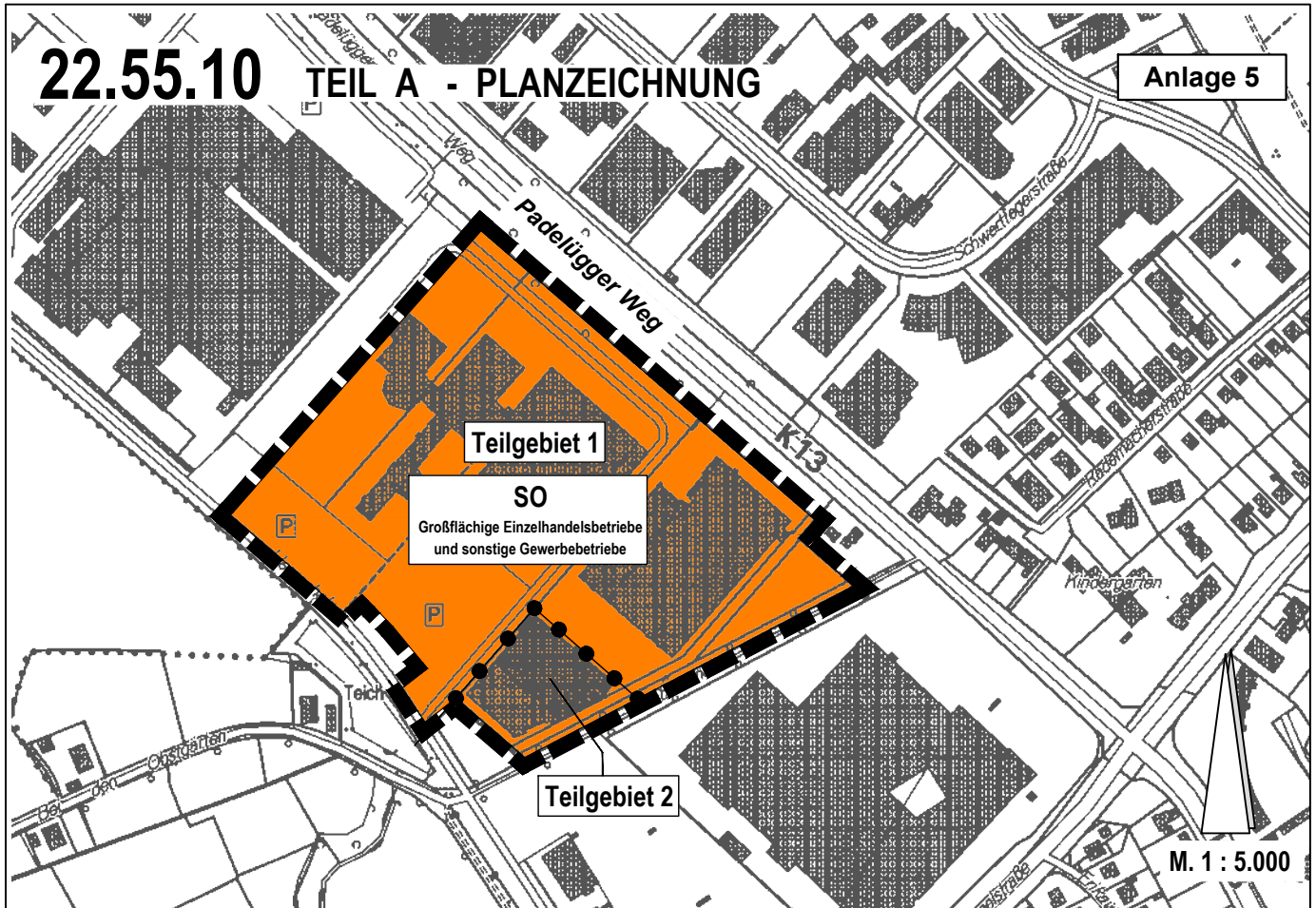
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369).

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. September 2016.

Lübeck, den 14.10.2016

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

FESTSETZUNGEN

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

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

Sonstige Planzeichen

- ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

Stand des Verfahrens : Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Fassung vom 14.10.2016

Anlage 6

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

I ÄNDERUNGEN DER PLANZEICHNUNG

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

II. ÄNDERUNGEN IN TEIL B – TEXT

a) Einfügung textlicher Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden eingefügt.

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

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

8.1.1 Zulässig sind:

a) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

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

b) Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb nach Buchstabe a) nur als branchenbezogene Randsortimente bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m² für Einzelhandelsverkaufsfläche.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

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

- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
 - Bücher
 - Schreibwaren (Fachhandel)
 - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
 - Musikinstrumente
 - Hausrat
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
 - Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
 - Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
 - Beleuchtung
 - Computer, Telekommunikation
 - Uhren und Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
 - Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
 - Fahrräder (inkl. Zubehör)
 - Sanitärwaren (Sanitätshäuser)
- c) Im Teilgebiet 1 Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellung, Wartung oder Reparaturbetrieben bis zu einer BGF von jeweils max. 200 m². Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe.
- d) Im Teilgebiet 2 ein Einzelhandelsbetrieb mit den zentrenrelevanten Sortimenten
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby),
 - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- bis zu einer Verkaufsfläche von max. 3.200 m². (§ 11 (3) BauNVO)
- e) Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen, die auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind. Dies gilt nicht für sonstige, nicht in den Absätzen a) bis d) aufgeführte Einzelhandelsbetriebe.
- 8.1.2 Ausnahmsweise können im Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen zugelassen werden.

b) Einfügung von Angaben zum Verhältnis bisher geltender Rechtsvorschriften

Die nachfolgende Vorschrift wird eingefügt.

9. Außerkrafttreten überholter Änderungsbebauungspläne

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

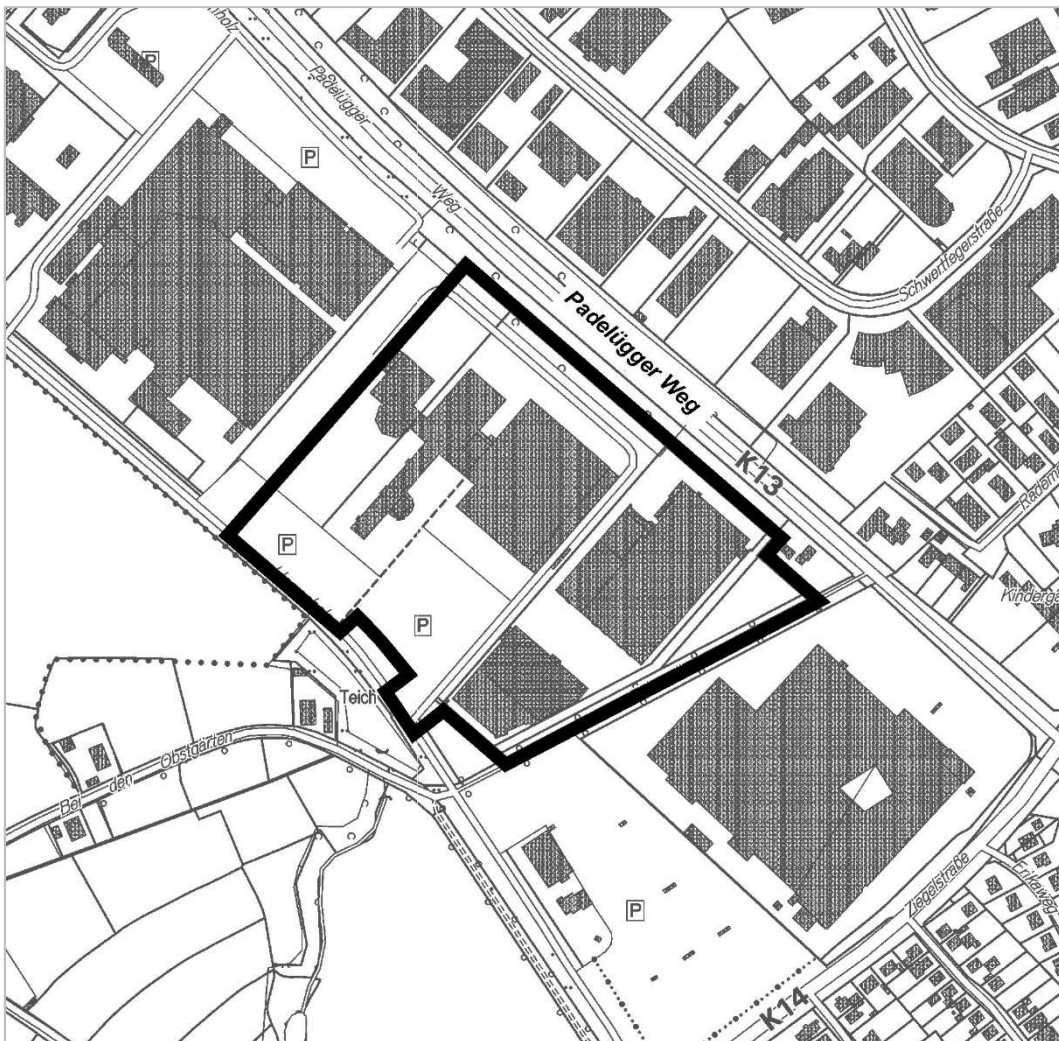
Begründung

zum

Bebauungsplan 22.55.10 - Änderung des Bebauungsplanes 22.55.01 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd

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

Stand: 14.10.2016



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

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.....	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	4
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	7
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	7
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	7
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck.....	8
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	8
4.	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.	Begründung der Planänderungen	8
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung.....	9
5.2	Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit.....	9
5.2.1	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	9
5.2.2	Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen / raumordnerischen Auswirkungen	10
5.2.3	Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit	11
5.3	Verkehr	12
5.4	Immissionsschutz.....	12
6.	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen.....	12
7.	Finanzielle Auswirkungen	13
8.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten.....	13
8.1	Verfahrensübersicht.....	13
8.2	Rechtsgrundlagen.....	15
8.3	Fachgutachten	16

1. Einleitung

Der aufzustellende Bebauungsplan 22.55.10 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan aufgestellt.

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

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

Parallel zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 erfolgt die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum. Die Aufstellungen der beiden Änderungsbebauungspläne stehen in einem bedingenden Zusammenhang, da für die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park (Änderungsbebauungsplan 22.55.09) im Gegenzug zulässige Verkaufsflächen auf dem Grundstück Herrenholz 6 (CB Mode) (Änderungsbebauungsplan 22.55.10) reduziert werden. Beide aufzustellenden Änderungsbebauungspläne beschränken sich auf die Änderung der Festsetzungen zur Art der Nutzung. Im Änderungsbebauungsplan 22.55.09 werden zudem noch Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die geplante Verlagerung von 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung aus dem Obergeschoss am Standort Herrenholz 6 (Änderungsbebauungsplan 22.55.10) in das Einkaufszentrum CITTI-Park (Änderungsbebauungsplan 22.55.09).

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

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

Für die Verlagerung der 1.300 m² Verkaufsfläche und weitere Veränderungen einiger sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park wird der Bebauungsplan 22.55.08 durch den aufzustellenden Bebauungsplan 22.55.09 parallel geändert.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

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

Da die 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung zunächst beim Grundstück Herrenholz 6 vom Markt genommen werden müssen, um diese gemäß der vorliegenden gutachterlichen Betrachtung zentrenverträglich dem Einkaufszentrum CITTI-Park zuführen zu können, ist es erforderlich, dass der Änderungsbebauungsplan 22.55.10 zuerst und dem zeitlich nachfolgend der Änderungsbebauungsplan 22.55.09 beschlossen wird. Daher ist ein paralleles Verfahren der beiden Bebauungspläne bis zum Satzungsbeschluss vorgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Teilgebiet 1

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

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

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

- Möbel/Küchen/Badmöbel/Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Sanitärbedarf, Fliesen, Eisenwaren, Rollläden, Markisen, Fenster, Türen, Werkzeuge, Installationsmaterial, Beschläge, Teppiche, Bodenbeläge
- Holz
- Öfen

- *Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Rasenmäher*
- *Campingartikel*
- *Kfz, Motorräder, Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör*
- *Boote und Bootszubehör*
- *Brennstoffe*

1.1.2 Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb nach Ziff. 1.1.1 nur als branchenbezogene Randsortimente bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m² für Einzelhandelsverkaufsfläche. Zentrenrelevante Sortimente sind:

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

1.1.3 *Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellung, Wartung oder Reparaturbetrieben nur bis jeweils max. 200 m² BGF. Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe und den zulässigen Verbrauchermarkt.*

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

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

- 1.3 *Im Teilgebiet 1 sind neben den Nutzungen nach Ziff. 1.1 ein Einzelhandelsbetrieb mit den zentrenrelevanten Sortimenten Textilien (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme) bis zu 2.700 m² Verkaufsfläche bzw. bis zu 3.500 m² BGF zulässig. (§ 11 (3) BauNVO)*

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

Teilgebiet 2

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

Im Bebauungsplan 22.55.01 ist das Teilgebiet 2 gleichermaßen als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Teilgebiet 2 wurde 2003 mit dem aktuell gültigen Änderungsbebauungsplan 22.55.05 die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem vorherigen Änderungsbebauungsplan 22.55.02 verändert, um dem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb CB Mode die Erweiterung der Verkaufsfläche für Bekleidung zu ermöglichen. Neben denselben Festsetzungen von zulässigen nichtzentrumrelevanten Sortimenten und branchenbezogenen Randsortimenten sowie den gewerblichen und sonstigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO wie im Teilgebiet 1 wurden im Änderungsbebauungsplan 22.55.05 für das Teilgebiet 2 Erhöhungen der Verkaufsflächen für Bekleidung von 2.700 m² auf 4.500 m² festgesetzt:

- 1.1.3 *Im Teilgebiet 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit den zentrenrelevanten Sortimenten **Textilien** (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme) bis zu 4.500 m² Verkaufsfläche bzw. bis zu 5.900 m² BGF zulässig. (§ 11 (3) BauNVO)*

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

Verkehrliche Erschließung

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

ÖPNV-Anbindung

An der Straße Herrenholz befindet sich eine Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs. Die Buslinie endet auf dem Gelände des Einkaufszentrums CITTI-Park. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bei einer Geländehöhe von ca. 15 m bis 16 m über NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, sodass Belange des Hochwasserschutzes nicht zu berücksichtigen sind.

Landschaftsbild und Erholung

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

Natur und Artenschutz

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

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

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

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

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

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

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

3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

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

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

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

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

5. Begründung der Planänderungen

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

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

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

5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung

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

Vom Standort Herrenholz 6 werden 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung in das Einkaufszentrum CITTI-Park verlagert. Da ungeachtet des neu zu schaffenden Planungsrechts der Bestandschutz für die genehmigte Verkaufsfläche für Bekleidung auf 4.269,5 m² fortbesteht, ist der Eigentümer des Standortes Herrenholz 6 bereit, per Vertrag auf die Nutzung der im ersten Obergeschoss genehmigten Verkaufsfläche von 1.173,34 m² zu verzichten. Der Vertrag wird vor Satzungsbeschluss des Änderungsbebauungsplanes vorliegen.

Mit der Verlagerung von 1.300 m² des Sortiments Bekleidung erfolgt eine Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park. Das Sortiment "Bekleidung" soll im Einkaufszentrum dabei insgesamt um 2.100 m² Verkaufsfläche erhöht werden. Die zusätzlichen 800 m² Verkaufsfläche für Bekleidung ergeben sich durch Tausch gegen umsatzschwächere Sortimente am Standort Einkaufszentrum. Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums erhöht sich um 1.300 m² von 34.300 m² auf 35.600 m². Als Ausgleich reduziert sich die Verkaufsfläche im Plangeltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 um 1.300 m² von 4.500 auf 3.200 m². Die Verkaufsfläche am Sonderstandort regionaler Bedeutung Buntekuh-Herrenholz wird zwar insgesamt nicht verändert, jedoch wird das Sortiment Bekleidung im weiterhin wachsenden Einkaufszentrum CITTI-Park eine weitaus höhere Flächenproduktivität generieren als am Solitärstandort CB Mode.

5.2 Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

Die unter der Ziffer 5.1 beschriebene vorgesehene Verlagerung der Verkaufsfläche für Bekleidung in Höhe von 1.300 m² ist durch die Verträglichkeitsuntersuchungen des Büros Dr. Lademann & Partner zu den städtebaulichen/raumordnerischen Auswirkungen u.a. der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums CITTI-Park um die 1.300 m² legitimiert. Diese Grundlagen werden im Folgenden erläutert.

5.2.1 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

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

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

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

5.2.2 Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen / raumordnerischen Auswirkungen

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

Aufgabenstellung

Die mit dem B-Plan 22.55.09 angestrebte Flexibilisierung des Baurechts wird die im B-Plan 22.55.08 festgesetzte Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums um das vom Standort Herrenholz 6 übertragende Flächenkontingent in Höhe von 1.300 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 somit u.a. auch auf folgende Fragestellung:

- *Ist der mit der Übertragung des Flächenkontingents vom Standort Herrenholz 6 in Richtung des Einkaufszentrums umsatzwirksame Attraktivitätszuwachs der Flächen verträglich?*

Fazit und gutachterliche Empfehlung

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

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

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

Gleichwohl wurde bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine Vorbelastung des Bestandseinzelhandels durch die Umsetzung des IKEA-Projekts in Dänischburg be-

rücksichtigt. Die Gutachter haben sich daher nicht an dem von der Rechtsprechung zitierten 10%-Schwellenwert als Indikator für mehr als unwesentliche Auswirkungen orientiert, sondern einen deutlich sensibleren Bewertungsmaßstab angelegt, bei dem davon ausgegangen wurde, dass bereits ab etwa 5% Umsatzumverteilung städtebaulich/raumordnerisch relevante Wirkungen eintreten können.

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

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

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

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

- Die Übertragung von 1.300 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.

5.2.3 Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

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

Der Bebauungsplan 22.55.10 wird auf der Grundlage dieses Erfordernisses aufgestellt. Die sich daraus ergebenden Änderungen sind in Ziffer 5.1 im Einzelnen dargelegt. Parallel dazu erfolgt im

Einkaufszentrum CITTI-Park über eine Aufstellung des Bebauungsplanes 22.55.09 eine Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenzen für das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires um gesamt 2.100 m², davon 1.300 m² durch Verlagerung vom Standort CB Mode.

5.3 Verkehr

In einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelte das Ingenieurbüro Masuch+Olbrisch 2016 (Quelle siehe Ziffer 8.3) auf der Basis aktueller Verkehrsdaten für das an das Einkaufszentrum CITTI-Park angrenzende Straßennetz sowie für die Bebauungspläne 22.55.09, 22.55.10, 22.53.09 und 22.57.00 auf der Basis einer Verkehrsprognose, ob das angrenzende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Im Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass an normalen Werktagen die aus der Attraktivitätssteigerung des Einkaufszentrums und die durch die anderen berücksichtigten Nutzungsänderungen insgesamt zu erwartenden Mehrverkehre im direkten und weiteren Umfeld des Einkaufszentrums CITTI-Park unter Berücksichtigung der vorhandenen, in den letzten Jahren optimierten Knotenpunktstrukturen leistungsgerecht abgewickelt werden. Es verbleiben Leistungsreserven, die zur Abwicklung von Verkehrsspitzen genutzt werden können.

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

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

5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Ingenieurbüro LAIRM CONSULT 2016 (Quelle siehe Ziffer 8.3) die Auswirkungen der Veränderungen in der Sortimentsliste und der Erhöhung der Verkaufsflächen für Bekleidung um 1.300 m² im Bebauungsplan 22.55.09 aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Durch die Verlagerung der 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung und die weiteren Stärkungsmaßnahmen ergeben sich weder im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 22.55.10 noch in der Nachbarschaft zusätzliche Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm.

6. Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

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

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

Die vorgesehenen Festsetzungen führen zur Änderung der bisher zulässigen Nutzung. Daher entstehen Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Baugesetzbuch "Entschädigung bei Änderung

oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung". Nach § 42 (1) BauGB kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

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

7. Finanzielle Auswirkungen

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

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

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

Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für den Änderungsbebauungsplan 22.55.10 kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da die geplanten Änderungen die bisher festgesetzten Grundflächen, die über 20.000 m² liegen, nicht verändern, sondern lediglich die Nutzungsart neu geregelt werden soll.

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

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.04.2015 bis einschließlich 04.05.2015 durch Aushang in den Räumen des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung sowie in zwei Erörterungsveranstaltungen (am 23.04.2015 im i-Punkt / Foyer (Erdgeschoss) und am 28.04.2015 im Cloudsters über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während des Aushangs in der Bauverwaltung von Bürgern zu den Planungen für das Herrenholz-Einkaufszentrum gestellten Fragen und vorgebrachten kritischen Äußerungen bezogen sich vor allem auf die Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation und auf die Wirkungsprognosen des Verträglichkeitsgutachtens der Einzelhandelsgutachter Dr. Lademann & Partner vom April 2015.

Einige Äußerungen bezogen sich auch auf das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck mit Stand April 2011, hier insbesondere auf die Einhaltung des Leitsatzes 2 im Teil D des Konzeptes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 12 Stellungnahmen - überwiegend von Einzelhändlern in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren - zu der beabsichtigten Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park ein. Die Stellungnahmen beurteilten die Ziele der eingeleiteten Bebauungsplanverfahren als schädlich für die ohnehin stark geschwächte Innenstadt und die bestehenden Stadtteilzentren. Die Kritik erstreckte sich bis hin zu nicht auszuschließenden Geschäftsaufgaben, sollte die Hansestadt Lübeck die Verfahren zum Abschluss führen.

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

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

Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergaben sich aufgrund der Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Änderungen im Teil A - Planzeichnung und in der Begründung. Im Teil B - Text des Bebauungsplanes 22.55.10 wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

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

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

Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22.55.09 und 22.55.10 keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die Planungsabsicht verfolgt wird, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.55.08 zulässige Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums CITTI-Park um bis zu 1.300 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 wür-

de 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.

Von den Hinweisen und Empfehlungen der Landesplanungsbehörde sind zumindest die Empfehlungen des Gutachters vollständig umgesetzt worden.

8.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1748).

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

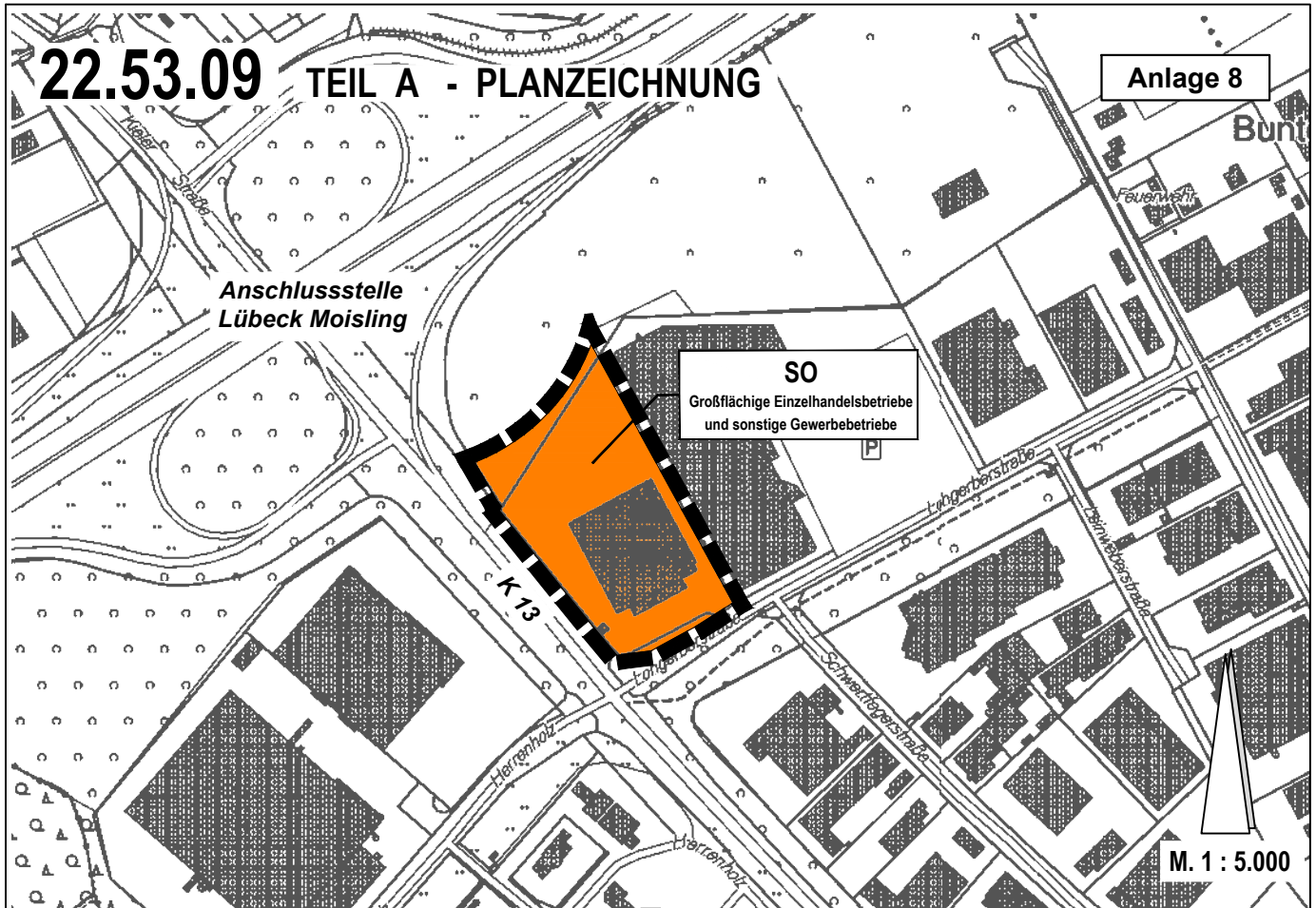
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369).

8.3 Fachgutachten

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

Lübeck, den 14.10.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.3
in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM, Lübeck



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

FESTSETZUNGEN

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



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

Sonstige Planzeichen



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

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

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

Stand des Verfahrens : Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Fassung vom 14.10.2016

Anlage 9

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

I ÄNDERUNGEN IN Teil A – PLANZEICHNUNG

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

II ÄNDERUNGEN IN Teil B – TEXT**a) Ergänzung und Neufassung textlicher Festsetzungen**

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

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

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

Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb nach Ziff. 1.1.1 nur als branchenbezogene Randsortimente bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m² für Einzelhandelsverkaufsfläche.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

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

- Pharmazeutische Artikel/Arzneimittel
 - Schnittblumen
 - Zeitungen/Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)
 - Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
 - Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
 - Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
 - Bücher
 - Schreibwaren (Fachhandel)
 - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
 - Musikinstrumente
 - Hausrat
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
 - Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
 - Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
 - Beleuchtung
 - Computer, Telekommunikation
 - Uhren und Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
 - Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
 - Fahrräder (inkl. Zubehör)
 - Sanitärwaren (Sanitätshäuser)
- 1.1.2 Ein Einzelhandelsbetrieb mit dem zentrenrelevanten Sortiment Sportartikel mit bis zu insgesamt 3.600 m² Verkaufsfläche. (§ 11 (3) BauNVO)
- 1.1.3 Neben den Nutzungen nach Ziffer 1.1.1 und 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes bis maximal 200 m² BGF. (§ 11 (3) BauNVO)
- 1.1.4 Gewerbliche und sonstige Nutzungen gemäß § 8 BauNVO, sofern sie nicht nach den Ziffern 1.1.1 bis 1.1.3 ausgeschlossen sind. (§ 11 (3) BauNVO)
- b) Einfügung von Angaben zum Verhältnis bisher geltender Rechtsvorschriften**
- aa) Die nachfolgenden Vorschriften werden in den Bebauungsplänen 22.53.04 und 22.53.07 eingefügt.
- 2. Rechtskraft des bisher geltenden Bebauungsplanes**
- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.53.09 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.08 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, festgesetzt durch Satzung vom 30.01.2003 und in Kraft getreten am 26.03.2003, außer Kraft.
- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.53.09 bleiben alle durch den Bebauungsplan nicht neu gefassten Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.53.04 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, festgesetzt durch Satzung vom 18.06.1981 und in Kraft getreten am 31.12.1981, und des Bebauungsplanes 22.53.07 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, festgesetzt durch Satzung vom 04.07.2002 und in Kraft getreten am 12.11.2002, in Kraft.

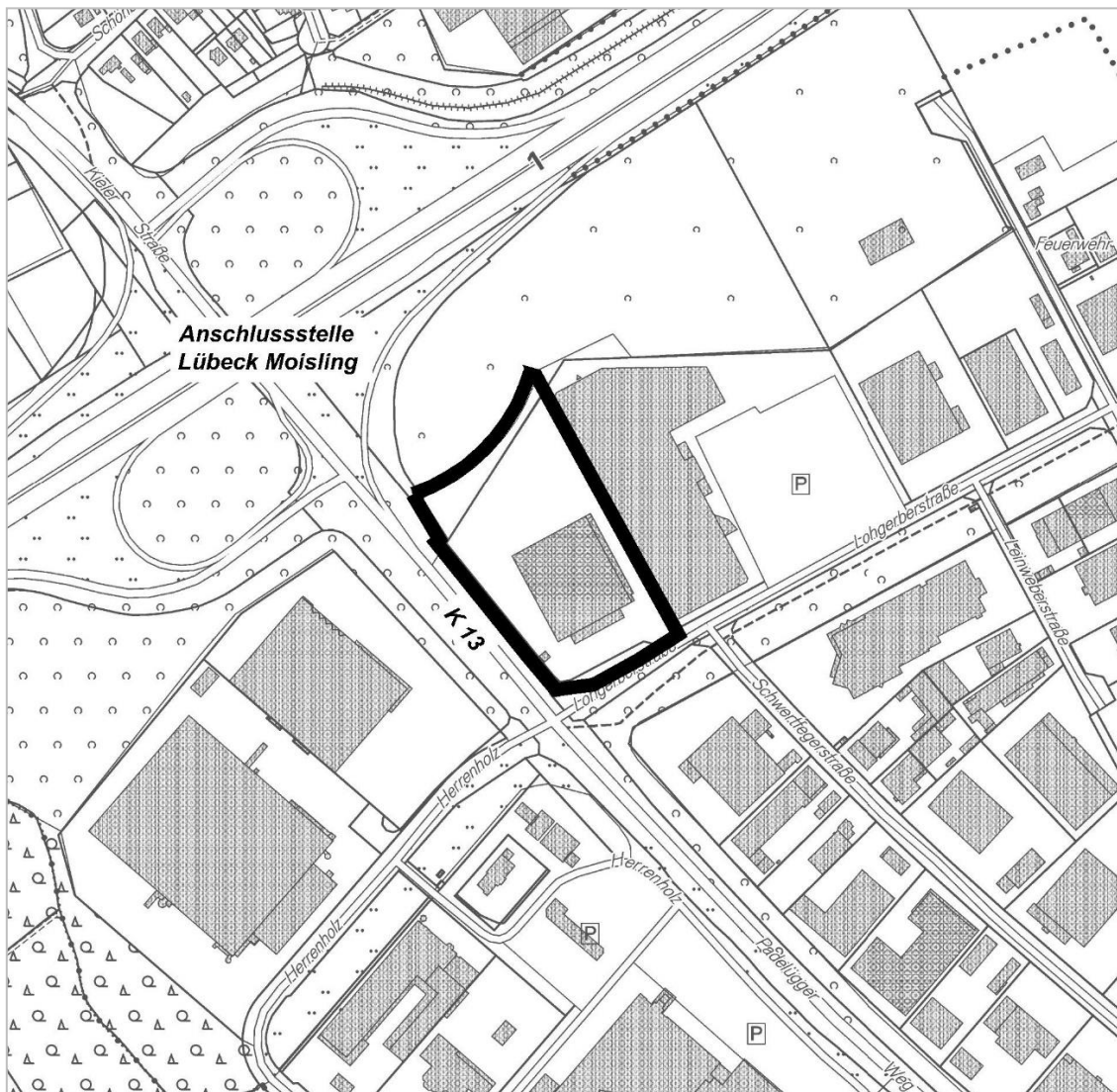
Begründung

zum

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

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

Stand: 14.10.2016



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

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

1. Einleitung

Der aufzustellende Bebauungsplan 22.53.09 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan aufgestellt.

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

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

- für die geplante Erweiterung bestimmter sortimentsbezogener Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park (Änderungsbebauungsplan 22.55.09) im Gegenzug zulässige Verkaufsflächen auf dem Grundstück Herrenholz 6 (CB Mode) (Änderungsbebauungsplan 22.55.10) reduziert werden müssen,
- die nach Änderungsbebauungsplan 22.53.08 zulässige Verkaufsfläche auf dem Grundstück Lohgerberstraße 1, auf dessen Grundlage ein Sportfachmarkt mit insgesamt 3.555 m² Verkaufsfläche genehmigt wurde, auf den genehmigten Bestand reduziert werden muss und
- für die neu genehmigte Verkaufsfläche des Sportfachmarktes im Gegenzug im Einkaufszentrum CITTI-Park (Änderungsbebauungsplan 22.55.09) die zulässigen Verkaufsflächen für Sportartikel reduziert werden muss.

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

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der 2015 genehmigte Sportfachmarkt auf dem Grundstück Lohgerberstraße 1. Gemäß Bauantrag und auf Grundlage des Bebauungsplans 22.53.08 ist ein Sportfachmarkt mit einer Verkaufsfläche für Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte, Campingartikel und Fahrräder auf insgesamt 3.555 m² genehmigt worden.

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die geplanten Änderungen verändern nicht die festgesetzten Grundflächen des qualifizierten Bebauungsplans, sondern regeln lediglich die zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen neu. Die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente werden auf das Sortiment Sportartikel beschränkt (d.h. Elektroartikel sind dann unzulässig) und die diesbezügliche Verkaufsflächenobergrenze wird auf 3.600 m² begrenzt. Alle anderweitigen Festsetzungen der Bebauungspläne 22.53.04 und 22.53.07 bleiben weiterhin bestehen. Die geplanten Änderungen sind eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der bisher im Plangeltungsbereich rechtskräftige Änderungsbebauungsplan 22.53.08 von 2003 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete" fest. In diesem Gebiet sind „*Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten*“ zulässig und "*Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb [...] sind nur als branchenbezogene Randsortimente bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m² für Einzelhandelsverkaufsflächen*" zulässig.

Zusätzlich sind in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete" "*Einzelhandelsbetriebe mit den **zentrenrelevanten Sortimenten Unterhaltungselektronik und Zubehör, Elektrowaren (weiße und braune Ware), Computer, Telekommunikationsgeräte sowie Sportartikel mit bis zu insgesamt 4.000 m² Verkaufsfläche bzw. 6.000 m² Bruttogeschossfläche***" zulässig. "*Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes bis zu max. 200 m² BGF*" und "*Gewerbliche und sonstige Nutzungen nach § 8 BauNVO*" sind ebenfalls zulässig.

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

Verkehrliche Erschließung

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

ÖPNV-Anbindung

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

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

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

Landschaftsbild und Erholung

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

Natur und Artenschutz

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

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangeltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 22.53.09 befinden sich in privatem Eigentum.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Nach §1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In der Ziffer "2.8 Einzelhandel" des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Schleswig Holstein sind u.a. folgende Ziele der Raumordnung festgelegt:

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

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

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

"Für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sind Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu

sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen" (Ziffer 2.8 Abs.12 LEP 2010).

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

In seiner 39. Änderung von 1998 wurde in Folge der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes¹ der größte Teil des Gewerbegebietes Padelügger Weg / Herrenholz in "Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel und Gewerbe" geändert. Ziel der Änderung ist, die nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe auf die städtebaulich nicht integrierten Lagen zu lenken. Im Änderungsbereich liegt das Grundstück Lohgerberstraße 1.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

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

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

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

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

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

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

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

Gemäß Leitsatz 2 soll "zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment [...] zukünftig nur im Hauptzentrum Innenstadt sowie an den beiden Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung zugelassen werden. Bei der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Innenstadt zu favorisieren."

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

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

¹ 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, der Einzelhandelsverbandes Nord-Ost und des Lübeck-Managements

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

5. Begründung der Planänderungen

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

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

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

5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung

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

- Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente werden von 4.000 m² auf 3.600 m² reduziert.
- Zukünftig sind Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten "Unterhaltungselektronik und Zubehör, Elektrowaren (weiße und braune Ware), Computer und Telekommunikationsgeräte" ausgeschlossen.
- Es sind nur noch Einzelhandelsbetriebe mit dem zentrenrelevanten Sortiment "Sportartikel" zulässig.
- Die zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente und die zentrenrelevanten Sortimente als branchenbezogenen Randsortimente werden an die Lübecker Sortimentsliste aus dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept aus 2011 angepasst.

Weitere Nutzungsänderungen sind im Bebauungsplan 22.53.09 nicht vorgesehen.

Parallel dazu werden gemäß der der gutachterlichen Stellungnahme von September 2015 im Bebauungsplan 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum - entweder die geplanten 400 m² für Sport/Outdoor im Warenhaus des CITTI-Parks vollständig aufgegeben oder es erfolgt eine anteilige Reduzierung der 2014 festgesetzten Flächen für Sportartikel im sonstigen Einkaufszentrum CITTI-Park.

5.2 Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

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

5.2.1 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

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

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

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

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

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

Aufgabenstellung

Für das schräg gegenüber des Einkaufszentrums gelegene Areal an der Lohgerberstraße 1, welches bis vor kurzem von einem Einrichtungsmarkt genutzt wurde, besteht seit vielen Jahren Baurecht für den Bau eines Sportfachmarktes (B-Plan aus 2002). Im Juni 2015 hat der Bauausschuss der Hansestadt empfohlen, einer Sportspezialvertriebsfirma die Baugenehmigung für die Errichtung eines Sportfachmarktes auf Basis des bestehenden Baurechts zu erteilen, was dann auch erfolgt ist. Genehmigt sind bis zu 3.500 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 5.2.1) 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 Ansiedlung des Sportfachmarktes an der Lohgerberstraße 1 beeinflusst das Planverfahren zur Änderung des B-Plans 22.55.09. Davon sind die bereits genehmigten Erweiterungsflächen für das Einkaufszentrum zwar nicht betroffen, es ergeben sich aber Einschränkungen für die Flexibilisierungsabsichten bezüglich einzelner Sortimentsfestsetzungen. So sind entweder die geplanten 400 m² für Sport/Outdoor im Warenhaus zu reduzieren oder es muss eine anteilige Reduzierung der bereits genehmigten Flächen im sonstigen Einkaufszentrum erfolgen.

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

5.2.3 Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

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

- im Bebauungsplan 22.53.09 die zulässige Verkaufsfläche für Sportartikel auf 3.600 m² begrenzt wird,
- im Bebauungsplan 22.53.09 die Flächenspielräume für Elektro entfallen werden und
- im Bebauungsplan 22.55.09 entweder die geplanten 400 m² für Sport/Outdoor im Warenhaus des CITTI-Parks aufgegeben werden oder eine anteilige Reduzierung der bereits genehmigten Flächen im sonstigen Einkaufszentrum CITTI-Park erfolgt.

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

5.3 Verkehr

In einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelte das Ingenieurbüro Masuch+Olbrisch 2016 (Quelle siehe Ziffer 8.3) auf der Basis aktueller Verkehrsdaten für das an das Einkaufszentrum CITTI-Park angrenzende Straßennetz sowie für die Bebauungspläne 22.55.09, 22.55.10, 22.57.00 und für die Ansiedlung eines Sportfachmarktes an der Lohgerberstraße 1 auf der Basis einer Verkehrsprognose, ob das angrenzende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Im Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass an normalen Werktagen die aus der Veränderung der Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park und die durch die anderen berücksichtigten Nutzungsänderungen insgesamt zu erwartenden Mehrverkehre im direkten und weiteren Umfeld des

Einkaufszentrums CITTI-Park unter Berücksichtigung der vorhandenen, in den letzten Jahren optimierten Knotenpunktstrukturen leistungsgerecht abgewickelt werden. Es verbleiben Leistungsreserven, die zur Abwicklung von Verkehrsspitzen genutzt werden können.

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

Zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus den o.g. Bebauungsplänen und der Ansiedlung eines Sportfachmarktes an der Lohgerberstraße 1 zu erwartenden Neuverkehre sind daher nicht erforderlich.

5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Ingenieurbüro LAIRM CONSULT 2016 (Quelle siehe Ziffer 8.3) die Auswirkungen der Veränderungen in der Sortimentsliste und der Erhöhung der Verkaufsflächen für Bekleidung um 1.300 m² im Bebauungsplan 22.55.09 aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

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

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

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

Durch die Verlagerung der 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung ergeben sich weder im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 22.55.10 noch in der Nachbarschaft zusätzliche Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm.

6. Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

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

Im Plangebiet wird die seit 2003 gemäß B-Plan 22.53.08 zulässige Nutzung bisher nicht im zulässigen Umfang ausgeübt. Durch die vorgesehene Einschränkung der bislang zulässigen Verkaufs-

fläche für Sport und dem vorgesehenen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente "Unterhaltungselektronik und Zubehör, Elektrowaren (weiße und braune Ware), Computer und Telekommunikationsgeräte" können somit Entschädigungsforderungen nach § 42 (3) BauGB nicht begründet werden.

7. Finanzielle Auswirkungen

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

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

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

Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 20.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.08.2016 aufgefordert worden.

Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ergaben sich aufgrund der Anregungen, Bedenken und Hinweise von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der Landesplanungsbehörde keine Änderungen im Teil A - Planzeichnung, im Teil B - Text und in der Begründung des Bebauungsplans 22.53.09.

8.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1748).

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

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

8.3 Fachgutachten

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

Lübeck, den 14.10.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.3
in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM, Lübeck