



► **Nr. VO/2017/04830**  
**öffentlich**

**Lübeck, 06.04.2017**

## **Vorlage**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung:** Katharina Belchhaus (E-Mail: [katharina.belchhaus@luebeck.de](mailto: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 -  
Satzungsbeschlüsse (5.610)**

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
27.04.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
08.05.2017	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
15.05.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
16.05.2017	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
18.05.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Entwürfen der Bebauungspläne 22.55.09, 22.55.10 und 22.53.09 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.  
Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.  
Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB werden die Bebauungspläne 22.55.09, 22.55.10 und 22.53.09 in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2, 6, 10) als Satzungen beschlossen. Die zugehörigen Begründungen werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 5, 9, 13) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Beschlüsse der Bebauungspläne durch die Bürgerschaft nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Pläne mit den jeweiligen Begründungen während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren beteiligt:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 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:  
Begründung:

- Ja
- Nein

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

Die Maßnahme ist:

- neu
- freiwillig
- vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

- Nein
- Ja (Anlage 1)

**Begründung:**

siehe Anlagen 5, 9 und 13

**Anlagen:**

- 1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren zu den Bebauungsplanentwürfen 22.55.09, 22.55.10 und 22.53.07 eingegangenen Stellungnahmen
- 2 Bebauungsplan 22.55.09, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)

- 3 Teil A des Bebauungsplans 22.55.09 - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A4-Format)
- 4 Teil B des Bebauungsplans 22.55.09 - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 22.55.09, Fassung zum Satzungsbeschluss
- 6 Bebauungsplan 22.55.10, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 7 Teil A des Bebauungsplans 22.55.10 - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A4-Format)
- 8 Teil B des Bebauungsplans 22.55.10 - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 9 Begründung zum Bebauungsplan 22.55.10, Fassung zum Satzungsbeschluss
- 10 Bebauungsplan 22.53.09, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 11 Teil A des Bebauungsplans 22.53.09 - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A4-Format)
- 12 Teil B des Bebauungsplans 22.53.09 - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 13 Begründung zum Bebauungsplan 22.53.09, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senator Sven Schindler

**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 durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen  
Stand: 06.04.2017**

**Vorbemerkung:**

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

Der Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gegliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und ggf. Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Teil B: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Teil C: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil D: Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgestellt: Lübeck, den 06. April 2017

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Be  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

**Bebauungsplan 22.55.09 – Herrenholz Einkaufszentrum –  
Bebauungsplan 22.55.10 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd –  
Bebauungsplan 22.53.09 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord –  
Teil A: Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
Stand: 06.04.2017 (mit Ergänzungen vom 24.04.2017)**

Vorbemerkung: Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht wurde gemeinsam für die oben genannten Bebauungsplanverfahren erstellt, da sie inhaltlich eng miteinander zusammenhängen und gemeinsam in die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben wurden. Soweit sich Eingaben nicht auf alle drei Bebauungspläne beziehen, ist dies nachfolgend extra gekennzeichnet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu den Bebauungsplanentwürfen wurde in der Zeit vom **25.01.2017** bis einschließlich **24.02.2017** durchgeführt. Insgesamt gingen während der Auslegung 3 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (**Nrn. 1, 2 und Nr. 4**). Von einem Anwender (Nr.1) wurde nach der Auslegung noch eine ergänzende Stellungnahme (**Nr. 3**) abgegeben, die aufgrund der Relevanz für die Abwägung noch in den Prüf- und Abwägungsbericht aufgenommen wurde (Ergänzung vom 24.04.2017).

1. Rechtsanwälte Oberthür & Partner für die Grundstücksgesellschaft HKT Herrenholz GmbH und Co. KG (Schreiben vom 23.02.2017)
2. Grundstücksgesellschaft HKT Herrenholz GmbH & Co. KG (Schreiben vom 24.02.2017)
3. Rechtsanwälte Oberthür & Partner für die Grundstücksgesellschaft HKT Herrenholz GmbH und Co. KG (Schreiben vom 11.04.2017)
4. Bürger, Lübeck (Schreiben vom 08.02.2017)

*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><b>Nr. 1 Stellungnahme der Grundstücksgesellschaft HKT Herrenholz GmbH und Co. KG vertreten durch die Rechtsanwälte Oberthür &amp; Partner vom 23.02.2017</b></p>		
<p><b>zu den Bebauungsplänen 22.55.09 und 22.55.10</b></p> <p>1.1 <u>Die B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10 können nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt werden</u></p> <p>Wir zeigen gemäß beiliegender beglaubigter Vollmacht an, dass wir auch in den Bebauungsplanverfahren 22.55.09 und 22.55.10 die Interessen der Grundstücksgesellschaft HKT Herrenholz GmbH und Co. KG vertreten, die Eigentümerin des Grundstücks Herrenholz 18 und Herrenholz 18 a ist.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung machen wir zunächst für beide B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10 folgende Bedenken geltend bzw. zeigen Fehler bei der Aufstellung der B-Pläne auf. Beide Bebauungspläne können nicht im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 13 a, i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt werden.</p> <p>So kann ein Bauleitplan nur geändert oder ergänzt werden, wenn „Grundzüge der Planung“ nicht berührt werden. Prüfungsmaßstab sind dabei nicht die jeweils für Änderungen vorgesehenen Teile des Bauleitplans, sondern der Bauleitplan insgesamt (Battis / Krautzberger / Löhr, BauGB, 13. Auflage 2016, § 13 Randnummer 2 a).</p> <p>Bei den „Grundzüge der Planung“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff der durch den planerischen Grundgedanken der Gemeinde geprägt wird, also durch das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Leitbild.</p> <p>Nach der Rechtsprechung müssen die Änderungen oder Ergänzungen von „minderen Gewicht“ sein, weil sie nur den Inhalt planerischer Entscheidungen betreffen, nicht hingegen das, was als Planungskonzeption die planerische Entscheidung</p>	<p>Die Bebauungsplanänderungen 22.55.09 und 22.55.10 werden als Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt, so dass hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Dafür können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 bestimmte Verfahrenserleichterungen aus dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet werden („gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend“).</p> <p>Die in § 13 Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind jedoch nicht maßgeblich für das beschleunigte Verfahren. Insofern kommt es hier nicht darauf an, ob mit der Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung berührt werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt (vgl. BVerwG, Urteil vom 9. März 1990, in NVwZ 1990, 873 ff.).</p> <p>Nach der Rechtsprechung wird das planerische Leitbild nicht verändert, wenn es sich bei der Änderung der Festsetzungen lediglich um „Randkorrekturen“ handelt, die für sich betrachtet Bagatelldarakter haben.</p> <p>Dabei ist hinsichtlich der Beurteilung des Bagatelldarakters nicht nur auf einzelne Grundstücke, sondern auf den gesamten Planbereich abzustellen.</p> <p>Umgekehrt können die beabsichtigten Änderungen aber auch Betroffenheiten bei nur einzelnen Eigentümern im Änderungsbereich des B-Planes auslösen und damit die planerische Gesamtkonzeption insgesamt angreifen (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB, Randnummer 18).</p> <p>So ist bereits höchstrichterlich entschieden worden, dass Grundzüge der Planung berührt sind, wenn etwa ein Gewerbegebiet erweitert wird (vgl. OVG Koblenz, 18. Oktober 2006 - Az. 1 C 10244.06, 769, 772 ff.).</p>		
<p>1.2 <u>Fehlerhafte Annahmen im Verkehrsgutachten bezüglich der verkehrlichen Erschließung der Bebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10</u></p> <p>Gemäß der „Einleitungen“ in der Begründung zu beiden B-Plänen wird darauf hingewiesen, dass beide B-Pläne in einem „Bedingenden Zusammenhang für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Einkaufszentrum CITTI - Park“ stehen. So soll durch den B-Plan 22.55.09 (nachfolgend „B-Plan 09“ genannt) die Gesamtverkaufsfläche des CITTI - Parks um 1.300 m<sup>2</sup> durch eine Verkaufsfläche für Bekleidung durch „Tausch“ erweitert werden. Insgesamt soll durch die Verlagerungs- und Tauschflächen allein die Verkaufsfläche für Innenstadt relevante Sortimente im CITTI - Park um 2.150 m<sup>2</sup> steigen (Seite 4 der B-Planbegründung 09).</p> <p>Gemäß Seite 6 der Begründung zum B-Plan 09 soll die verkehrliche Erschließung des EKZ über die Straße Padelügger</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 22.55.09 ist die Erschließungssituation verkürzt dargestellt. Die Bedeutung der direkten Anbindung des CITTI-Parks an die A1 über den Padelügger Weg wird ergänzend dargelegt.</p> <p>Im Verkehrsgutachten ist die Bedeutung dieser Autobahnzu- und -abfahrt für den CITTI-Park vollständig berücksichtigt.</p> <p>Für alle Anbindungen des CITTI-Parks liegen konkrete, belastbare Verkehrsdaten vor (s.u. Ausführungen zu Pkt. 1.3). Die im Verkehrsgutachten jeweils angenommenen Richtungsverteilungen spiegeln das nach Realisierung des Endausbauszustandes unter Berücksichtigung aller Nutzungsänderungen zu erwartende Verkehrsverhalten der Kunden wieder.</p> <p>Auf dieser Grundlage wird mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten nachgewiesen, dass die in den letzten Jahren umgesetzten Ausbaumaßnahmen im Padelügger Weg und im Herrenholz sowie in den Anbindungen des CITTI-Parks aus-</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Weg und Ziegelstraße mit Anbindung an die Autobahn A 1 erfolgen. Tatsächlich wird sich der Hauptverkehr aber von der A 1 über den Padelügger Weg und die Straße Herrenholz abwickeln. Kaum ein Kunde wird die andere Autobahnabfahrt nehmen um umständlich über die Stockelsdorfer Straße, den dann folgendem Kreisverkehr in die Schönböckener Straße und anschließend über die Fackenburger Allee oder die Artlenburger Straße in die Ziegelstraße fahren, um den CITTI - Park erreichen zu können.</p> <p>Bereits insoweit ist die verkehrstechnische Untersuchung von Masuch &amp; Olbrisch von 2016 fehlerhaft (und zwar sowohl für den B-Plan 09 als auch für den B-Plan 10). Die Hauptverkehrsströme werden daher in jedem Falle hauptsächlich über die Straße Herrenholz direkt am Grundstück meiner Mandantschaft vorbeifließen.</p>	<p>reichend sind, um auch nach Realisierung aller im Umfeld geplanter Entwicklungen eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sicherzustellen.</p>	
<p>1.3 <u>Falsche Prognosen und Fakten als Ausgangsbasis für Analyse Verkehrsbelastungen</u></p> <p>Insoweit geht die verkehrstechnische Untersuchung von Masuch &amp; Olbrisch vom November 2016 von falschen Prognosen, von falschen Fakten aus, was bereits jetzt offensichtlich ist.</p> <p>Wie die als Anlage A beigefügte Stellungnahme der Ing.-Gruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung (IV) vom 17. Januar 2017 beweist, basieren die Analyseverkehrsbelastungen von Masuch &amp; Olbrisch vom November 2016 auf Verkehrserhebungen vom September 2015. Wir hatten bereits in unserer Stellungnahme zum B-Plan 22.57.00 (Erweiterung CITTI Großhandelslager) gerügt, dass die Verkehrsbelastungen und -erhebungen vom September 2015 nicht Grundlage einer neuen verkehrstechnischen Untersuchung sein können, da es seinerzeit verschiedene Baumaßnahmen gab, welche die Verkehrsströme etc. beeinträchtigten was zur Folge hat, dass diese Analyseverkehrsbelastungen und Verkehrserhebungen für irgendwelche weiteren verkehrstechnischen Untersuchungen fehlerhaft und unbrauchbar sind!</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen 22.55.09 und 22.55.10 der Hansestadt Lübeck (Stand: November 2016) wurde insbesondere im Hinblick auf die verwendeten Datengrundlagen in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Hansestadt Lübeck erarbeitet.</p> <p>Die Untersuchung basiert auf Verkehrsdaten aus den Jahren 2014 und 2015. Durch diese Daten ohne Baustelleneinfluss konnte eine insgesamt schlüssige, verlässliche Bearbeitungsgrundlage erstellt werden, die nach Verifizierung durch die Hansestadt Lübeck zur weiteren Verwendung freigegeben wurde. Zu Vergleichszwecken wurden zudem Verkehrsdaten aus 2009 für den Untersuchungsraum herangezogen, weiterhin erfolgte zur Aktualisierung die besagte Verkehrszählung am 03.09.2015. Auch wenn bei dieser Verkehrszählung baustellenbedingte Verkehrsbeeinträchtigungen vorlagen, liegen insgesamt für alle Anbindungen des CITTI-Parks konkrete, belastbare Verkehrsdaten vor.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>So war im September 2015 die südliche Anbindung des CITTI - Parks gesperrt.</p> <p>Dies kann auch nicht dadurch „bereinigt“ werden, indem man auf die Verkehrsdaten aus dem Jahre 2014 zurückgreift. Denn seinerzeit gab es noch keine konkreten Angaben zur Ausfahrt über die südliche Anbindung, auch war das neue Parkhaus noch nicht vollständig in Betrieb.</p>		
<p>1.4 <u>Verfahrensfehler bei Ankündigung der öffentlichen Auslegung</u></p> <p>Beide B-Pläne sind bereits aus verfahrensrechtlichen Gründen rechtswidrig, weil die Hansestadt Lübeck in den Ankündigungen der öffentlichen Auslegungen durchgängig die Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB nicht eingehalten hat (gem. § 13 a Abs. 2, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB). So sind bei der öffentlichen Bekanntmachung neben Ort und Dauer der Auslegung auch Angaben dazu zu machen, welcher Art hin umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind.</p> <p>Die Tatsache, dass die Hansestadt Lübeck bei beiden B-Plänen das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 a, i. V. m. § 13 BauGB gewählt hat (auch rechtsfehlerhaft, worauf nachfolgend noch eingegangen wird), entbindet die Hansestadt Lübeck wohl von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.</p>	<p>Wie bereits unter Punkt 1.1 dargelegt, werden die Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet werden können. Demnach konnte bei der Ankündigung der öffentlichen Auslegungen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.</p> <p>Nach derselben Rechtsgrundlage wurde auch von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>1.5 <u>Unrealistischer Ansatz für den mit öffentlichen Verkehrsmitteln anfahrenen Kundenanteil</u></p> <p>In dem Gutachten Masuch &amp; Olbrisch werden für die Verkehrsprognose die Bestandsverkehre und Neuverkehre über ein Ansatz von Bosserhoff ermittelt. Dabei geht Masuch &amp; Olbrisch davon aus, dass etwa 20% der Kunden des CITTI - Parks das Einkaufszentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufsuchen werden. Zum CITTI - Park gibt es nur die Buslinien 12, 16 und 21, die im 30 Minutentakt betrieben werden. Wie die beiliegende Stellungnahme IW zeigt, müsste dann jeder Bus im Durchschnitt 45 bis 60 Fahrgäste befördern. Dies ist vollkommen unrealistisch. Der Kundenanteil ÖPNV wird daher bei etwa 2 %</p>	<p>Die Verteilung der Verkehre auf die einzelnen Verkehrsmittel basiert auf vorliegenden Bestandsanalysen und ist in den angesetzten Größenordnungen realitätsnah. Bei dem CITTI-Park am Standort Herrenholz handelt es sich um einen Einzelhandelsstandort, der seit vielen Jahren in Lübeck etabliert ist. Der Standort ist seit Jahren in das Liniennetz des Stadtverkehrs Lübeck eingebunden und wird von drei Buslinien angefahren. Die Haltestelle der drei Linien befindet sich zudem direkt auf dem CITTI-Park-Gelände, was die Anbindung an den Busverkehr zusätzlich attraktiv macht. Der Standort kann also keinesfalls ausschließlich mit „grüner Wiese Einzelhandel“ verglichen werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
bis 3% liegen also bei etwa 600 bis 800 Nutzern.		
<p>1.6 <u>Fehlerhafte Annahmen zur Verteilung der Kundenverkehrsströme und Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Padelügger Weg/Herrenholz</u></p> <p>Auch die „Bestandsverkehre“ greifen auf Daten aus dem Jahre 2009 zurück.</p> <p>So weist die Stellungnahme IVV gemäß Anlage A (inkl. Verkehrsmengendarstellung vom 17. November 2015) auch darauf hin, dass durch den Bau des Parkhauses mit 1.100 Stellplätzen und der neuen internen Verkehrsführung zu diesem Parkhaus die Anbindung CITTI Süd stärker genutzt werden wird als bisher. Dies ist im Gutachten Masuch und Olbrisch nicht berücksichtigt. Die bisherige Hauptrichtung des Verkehrs aus der Ziegelstraße kann nicht mehr als Grundlage für die Hochrechnung weiterer interner Ausfahrtsströme herangezogen werden.</p> <p>So weist die Stellungnahme IVV schlüssig nach, dass die Kunden des CITTI - Parks zum größten Teil das Parkhaus zur Anbindung CITTI Süd über die direkte Verbindung Padelügger Weg verlassen werden.</p> <p><i>„In der aktuellen VU wird dies wiederum nicht berücksichtigt. Lediglich 63 % der Ausfahrenden biegen rechts in Richtung Padelügger Weg ab. Hinweis: In der Anlage 22 wird hierzu die Knotenbelastungenanalyse 2015 ausgewiesen, obwohl an dem Erhebungstag die Anbindung gesperrt war. Die Verkehrsmengen entsprechen eher der Analyse 2009.“</i></p> <p>Die Stellungnahme IVV beweist auch, dass die Leistungsfähigkeitsprüfung für den Knotenpunkt Padelügger Weg / Herrenholz falsch ist. Es muss von der Qualitätsstufe D und nicht von der Qualitätsstufe E nach HBS 2015 ausgegangen werden.</p> <p>Insoweit verweisen wir noch einmal auf die beigegefügte Stellungnahme IVV vom 17. Januar 2017 deren Inhalt wir auch zum Gegenstand dieser Stellungnahme machen. IVV kommt zu folgendem Fazit:</p> <p><i>„Auch die aktuelle Verkehrsuntersuchung (Masuch &amp; Olbrisch</i></p>	<p>Wie bereits oben unter Nr. 1.3 ausgeführt, liegen für alle Anbindungen des CITTI-Parks konkrete, belastbare Verkehrsdaten vor.</p> <p>Als ein Ergebnis der Datenerhebung wird in der Verkehrsuntersuchung auch festgestellt, dass sich die Verkehrssituation im Untersuchungsraum kaum verändert hat. Dies ist im Gutachten auf Seite 4 durch einen Datenvergleich zwischen den Zähljahren 2009 und 2015 belegt.</p> <p>Die jeweils angenommenen Richtungsverteilungen spiegeln das nach Realisierung des Endausbaus unter Berücksichtigung aller Nutzungsänderungen zu erwartende Verkehrsverhalten der Kunden wieder.</p> <p>Die in den Leistungsfähigkeitsnachweisen auf Basis der rechnerischen Prognoseverkehrsbelastungen z.T. ausgewiesene Qualitätsstufe E stellt für die maximalen Hauptverkehrszeiten einen noch akzeptablen Verkehrszustand dar. Auch die Hansestadt Lübeck kommt auf Basis der vorhandenen Unterlagen zu der Aussage, dass auch nach Eröffnung der CITTI-Park-Erweiterung keine Überlastung der Knotenpunkte vorliegt.</p> <p>Für die den Einwander betreffende Knotenpunktverbindung Herrenholz/CITTI, Anbindung Süd prognostiziert die Verkehrsuntersuchung für das Prognosejahr 2030 eine Verkehrsqualität „B“, was der Verkehrsqualität im Analysejahr 2015 entspricht. Auch unter Hinzunahme aktueller Entwicklungsplanungen im Bereich des CITTI-Parks ist somit eine gute Verkehrsabwicklung im unmittelbaren Nahbereich zu den Grundstücken Herrenholz 18 und Herrenholz 18 a nachgewiesen.</p> <p>Insofern sind keine negativen Auswirkungen auf die Anbindungen der Grundstücke Herrenholz 18 und Herrenholz 18 a zu erwarten. Wie die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, ist im Linksabbieger zum CITTI-Park in der südlichen Anbindung rechnerisch lediglich ein mittlerer Rückstau von</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>von November 2016) zu den neuen Entwicklungen im Bereich des CITTI - Parks weist verschiedene Mängel auf (Verkehrserhebung, MIV Anteil, Verkehrsverteilung Anbindung Süd, Leistungsfähigkeitsnachweis), die eine leistungsfähige Erschließung des Objektes deutlich in Frage stellt.“</p> <p>Die Begründungen zu den B-Plänen beziehen sich unter dem Punkt „Verkehr“ alleine und ausschließlich auf die fehlerhafte verkehrstechnische Untersuchung Masuch &amp; Olbrisch von 2016. Insoweit ist der B-Plan, sofern er festgestellt werden sollte schon jetzt offensichtlich rechtswidrig und nichtig.</p>	<p>einem Fahrzeug zu erwarten, so dass das Linksab- und Linkseinbiegen zum/vom Nachbargrundstück wie bisher möglich ist. Für die nördliche Anbindung des Grundstücks des Einwenders ergeben sich schließlich weder durch die ergänzenden Nutzungen noch durch die Anordnung des Parkhauses verkehrlich relevante Veränderungen gegenüber der derzeitigen Situation.</p> <p>Die den Bebauungsplänen zugrundeliegende Verkehrsuntersuchung ist regelgerecht erstellt worden und plausibel. Insoweit ist bei der Abwägung im Rahmen der Bebauungspläne von einer zutreffenden Tatsachengrundlage ausgegangen worden.</p>	
<p>1.7 <u>Fehlerbehaftetes Lärmgutachten</u></p> <p>Auch die Annahmen zur schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro LAIRM Consult 2016 sind fehlerhaft und können zur Legitimierung der B-Pläne 09 und 10 nicht herangezogen werden. Dies beginnt bereits damit, dass die lärmtechnische Untersuchung aus April 2016 stammt und die verkehrstechnische Untersuchung Masuch &amp; Olbrisch vom November 2016. Die schalltechnische Untersuchung von April 2016 nimmt Stellung zu den Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm, wenn die B-Pläne 09 und 10 in Kraft treten sollten. Die Stellungnahme aus April 2016 kann logischerweise zu diesem Zeitpunkt den Verkehrslärm nicht beurteilen, da der Verkehr erst im November 2016 von Masuch &amp; Olbrisch prognostiziert wurde, wenn auch falsch.</p> <p>Nachfolgend sei im Rahmen dieser Stellungnahme noch auf einzelne Fehler in der schalltechnischen Untersuchung LAIRM Consult von April 2016 eingegangen:</p> <p>Bereits die Ausführungen und Daten ab Seite 14 der schalltechnischen Untersuchung vom 7. April 2016 sind fehlerhaft. Insoweit wird auf die vorherigen Ausführungen zum ÖPNV verwiesen. Die PKW-Bewegungen mit 15.232 Fahrten (Hin- und Rückfahrt? Oder nur Einzelfahrten?) sind deutlich zu niedrig angesetzt.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung basiert auf Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung zu den B-Plänen Nr. 22.55.09 und 22.55.10 der Hansestadt Lübeck, die dem Schallgutachter vorab im Januar 2016 zur Verfügung gestellt wurden. Die endgültige Fassung des Verkehrsgutachtens vom 2. November 2016 der Masuch + Olbrisch GmbH weist demgegenüber keine anderen Verkehrsbelastungen auf. Dies zeigt ein Vergleich der Prognosezahlen der Verkehrsuntersuchung vom 02.11.2016 (Tabelle zur Verkehrsverteilung in Abschnitt 4, Spalte Gesamtprognose 2030) mit der Anlage A3.1, Spalte 9 der schalltechnischen Untersuchung vom 26.04.2016.</p> <p>Auf den öffentlichen Straßen wurde im Prognose-Planfall gemäß Verkehrsuntersuchung von folgenden Belastungen ausgegangen:</p> <p>Padelügger Weg: nördlich Herrenholz etwa 32.000 Kfz/24h, südlich Herrenholz etwa 19.200 Kfz/24h;</p> <p>Herrenholz: etwa 17.200 Kfz/24h westlich Padelügger Weg, etwa 8.200 Kfz/24h zwischen den beiden Anbindungen CITTI und etwa 10.000 Kfz/24h südlich der Anbindung CITTI.</p> <p>Für die Beurteilung des Gewerbelärms des CITTI-Parks erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung eine Hochrechnung des mittleren Tagesverkehrs (DTV) aus der Verkehrsuntersu-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>


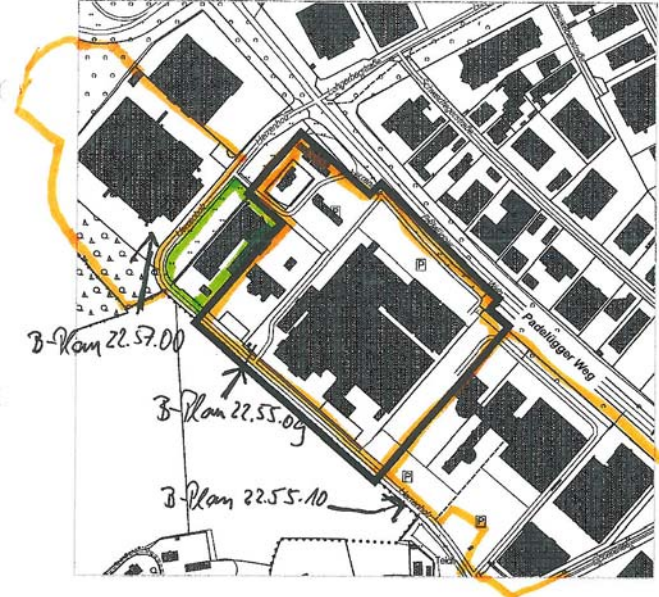
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>chung auf den mittleren Spitzentag gemäß TA Lärm.</p> <p>Die mittleren Kundenzahlen von 15.232 PKW-Fahrten (Summe aus Zu- und Abfahrten) wurden dementsprechend anhand von Erfahrungswerten auf 17.200 PKW-Fahrten hochgerechnet, die in der schalltechnischen Untersuchung zur Berechnung des Gewerbelärms berücksichtigt wurden.</p> <p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich die dem Gutachten zugrunde liegenden Verkehrsprognosen noch auf die ursprüngliche geplante Zunahme um 5.400 qm Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente beziehen, die Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes 22.55.09 zur frühzeitigen Beteiligung war.</p> <p>Die Zunahme wurde aber mit dem Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf auf 2.150 qm Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente reduziert, die sich wie folgt verteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 sowie</li> <li>- den Tausch von 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel* (+ 150 qm VK).</li> </ul> <p>(*Lebensmittel sind zentrenrelevant, jedoch nicht innenstadtsensibel, insofern in der Summenbildung oben nicht enthalten)</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Reduzierung auch mindernd auf die prognostizierte Verkehrszunahme auswirken wird.</p>	
<p>1.8 <u>Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wegen vorhandener hoher Lärmbelastungen</u></p> <p>Gleichwohl werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte an den Immissionensorten 4 und 5 (Herrenholz 18 a) und 6 und 7 (Herrenholz 18) deutlich überschritten wie der Beurteilungspe-</p>	<p>Die Einwendung bezieht sich auf die Beurteilung des Gesamtlärms als Summe aus Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm. Hierfür gelten keine Grenz- oder Immissionsrichtwerte. Hilfsweise für eine Obergrenze kann man sich jedoch an Beurteilungspegeln größer 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts orientieren.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>gel aus Gesamtlärm auf Seite 35 des Gutachtens zeigt. An dem Bürogebäude Herrenholz 18 a, in welchem sich auch Kunden aufhalten, sowohl in den Räumen als auch draußen an den Schaufenstern, wird trotz der zu niedrig angesetzten Fahrzeugbewegungen schon jetzt ein Gesamtpegel von 70 bzw. 70,5 prognostiziert (tags) und nachts von 63, 1 bzw. 63,7.</p> <p>Nach wissenschaftlichen Untersuchungen wird Lärm ab einer Dauerschallpegelgrenze von 65 dB(A) tags bzw. zwischen 55 bis 60 dB(A) nachts als gesundheitsschädigend bzw. gesundheitsgefährdend eingestuft (vgl. Sondergutachten des Sachverständigenrates für Umweltfragen „Umwelt und Gesundheit“, Stuttgart, Dezember 1999, Seite 174 und Seite 177) bereits angesichts dieser gesundheitsschädigenden und - gefährdenden Lärmpegel hätte auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht verzichtet werden dürfen. Dies bedeutet, dass beide B-Pläne nicht gemäß § 13 a BauGB erlassen werden können.</p>	<p>tieren.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird der Anhaltswert von 70 dB(A) tags ausschließlich an einem einzigen Immissionsort erreicht (Bürogebäude Herrenholz 18a, 1. OG). Dies ist maßgebend durch den Verkehrslärm gegeben und gerundet bereits im Prognose-Nullfall der Fall. Die planbedingten Zunahmen liegen hier bei 0,5 dB(A) und damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Sie sind somit nicht weiter beurteilungsrelevant.</p> <p>Im Nachtabschnitt wird der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts ausschließlich an Immissionsorten erreicht, an denen keine schutzbedürftige Nachtnutzung vorliegt.</p> <p>Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für Bebauungspläne nicht mehr vorgesehen, seitdem im BauGB für Bauleitpläne grundsätzlich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eingeführt worden ist.</p> <p>Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann hier jedoch verzichtet werden, da die Bebauungsplanänderungen 22.55.09 und 22.55.10 als Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Sätze 2 bis 4 für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens werden erfüllt: Die Bebauungspläne verändern nicht die bisher im Geltungsbereich festgesetzten Geschossflächen, sondern regeln lediglich die Nutzungsart neu. In beiden Bebauungsplänen wird keine neue zulässige Geschossfläche festgesetzt. Bei ihrer Durchführung werden auch keine zusätzlichen Grundflächen versiegelt. Es wird somit keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genann-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>ten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.</p> <p>Auf dieser Grundlage ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB für beide Bebauungspläne zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann (s. auch Nr. 1.1 und 1.4).</p>	
<p>1.9 <u>Kritik an den Ausführungen zum Verkehrslärm</u></p> <p>Auch die Ausführungen zum Verkehrslärm auf Seite 37 f der schalltechnischen Untersuchung von April 2016 sind unbrauchbar und falsch. So wird in Abs. 1 auf Seite 37 einfach ohne Nachweis ausgeführt, dass die Prognose Verkehrsbelastungen der Straßenabschnitte (ohne A 1) im Rahmen einer „Verkehrsuntersuchung“ ermittelt wurden. Welche Verkehrsuntersuchung? Wieso wird diese nicht genannt und der Untersuchung beigelegt?</p> <p>Unverantwortlich ist die Aussage in Abs. 3 auf Seite 37 der Firma LAIRM Consult wo zunächst ausgeführt wird, dass der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete demnächst TA Lärm von 65 dB(A) tags um 4 dB(A) überschritten wird! Bereits eine Pegelerhöhung um 3 dB(A) bedeutet im Ergebnis eine Verdopplung des Lärms.</p> <p>Für das 1. OG im Gebäude Herrenholz 18 a wird zugegeben, dass der Wert für eine Gesundheitsschädigung- und Gefährdung von 70 dB(A) tags überschritten wird. Die Überschreitung liege aber „unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle“ und „deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A)“. Dies ist unakzeptabel und grob fahrlässig.</p> <p>Auf Seite 37 wird ebenfalls noch eingeräumt, dass auch im Padelügger Weg die dort zulässigen Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete überschritten wird.</p> <p>Sodann ist das Fazit zum Verkehrslärm auch zugunsten von CITTI und der Hansestadt Lübeck „geschönt“. Es ist nicht zu verantworten, dass es dort heißt:</p> <p><i>„Aktiver Schallschutz zum Schutz von gewerblichen Nutzungen vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Schutz-</i></p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung wurde in der schalltechnischen Untersuchung zitiert (Quelle [22], s. S. 42 der schalltechnischen Untersuchung). Im dem Gutachtentext wurde auf Seite 37 auf eine Quellenangabe verzichtet, da es sich um das Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 22.55.09 handelt. Das Verkehrs- und das Lärmgutachten sind dem Eigentümer des Nachbargrundstücks HKT zugesandt worden. Die Ausführungen in Absatz 3 auf Seite 37 des Gutachtens beziehen sich auf die Beurteilung des Verkehrslärms. Hierfür sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) anzuwenden; für Gewerbegebiete liegt der Immissionsgrenzwert bei 69 dB(A). Der vom Einwender aufgeführte Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm gilt nicht für den Verkehrslärm, sondern für Gewerbelärm, im vorliegenden Fall vom Betriebsgrundstück CITTI-Park.</p> <p>Die in der zitierten Passage des Gutachtens aufgeführten Belastungen am Gebäude Herrenholz 18a durch Verkehrslärm sind bereits weitgehend durch den Prognose-Nullfall gegeben. Die prognostizierten vorhabensbedingten Zunahmen liegen bei 0,5 dB(A). Beurteilungsrelevante Zunahmen durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten. Zudem kann die prognostizierte Verkehrszunahme noch geringfügiger ausfallen, da der ursprünglich geplante Umfang des Verkaufsflächentauschs hin zu innenstadtsensibleren Sortimenten im Laufe des Bebauungsplanverfahrens 22.55.09 reduziert wurde (s.o. Pkt. 1.7).</p> <p>Die Ausführungen zur Belastung des Bereichs am Padelügger Weg beziehen sich auf die Abwägung von Festsetzungen zum Schallschutz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 22.55.09.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><i>maßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Straße Padelügger Weg und Herrenholz auch weder sinnvoll noch möglich, da sich im straßennahen Bereich ausschließ/ich die Stellplatzanlage bzw. Parkhäuser sowie die Anlieferungen befinden und erschlossen werden".</i></p> <p>Das Bürohaus Herrenholz 18 a wird dabei unberücksichtigt gelassen, dieses befindet sich unmittelbar schätzungsweise 6 m bis 8 m von der Straße Herrenholz entfernt und wird in der Untersuchung einfach an dieser Stelle unerwähnt gelassen, obwohl an anderer Stelle auf dieses Gebäude mit den Immissionsarten 4 und 5 eingegangen wird.</p>	<p>Das Gebäude Herrenholz 18a ist dagegen maßgebend durch den Straßenverkehrslärm von der Straße Herrenholz belastet.</p> <p>In Bezug auf die Erheblichkeit der Zunahmen des Straßenverkehrslärms ist ergänzend Folgendes anzumerken, auch wenn hier kein baulicher Eingriff in den öffentlichen Straßenraum erfolgt:</p> <p>Gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die für den Bau oder eine erhebliche Änderung eines öffentlichen Verkehrsweges gilt, ergeben sich in Gewerbegebieten auch bei Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts und höher erst Ansprüche auf Lärmschutz bei Zunahmen von aufgerundet 3 dB(A) und mehr. Im vorliegenden Fall liegt das Gebäude Herrenholz 18a gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22.56.01 der Hansestadt Lübeck in einem als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzten Bereich. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung ist von einem Schutzanspruch auszugehen, der dem eines Gewerbegebietes vergleichbar ist. Somit würden sich auch bei einer Prüfung gemäß 16. BImSchV keine Ansprüche auf Lärmschutz ergeben.</p>	
<p>1.10 <u>Verstoß gegen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme</u></p> <p>Dementsprechend ist auch die nächste Schlussfolgerung auf Seite 38 unbrauchbar, wonach gesunde Arbeitsverhältnisse durch Grundrissgestaltung und Schallschutzfenster geschaffen werden. Dies mag für Neubauten zutreffen, nicht aber auf das Bestandsgebäude Herrenholz 18 a. Die Erweiterungen des CITTI - Parks führen zu mehr Verkehr und mehr Kundenfrequenz. Weder der dadurch bedingte zusätzliche Verkehrslärm noch der Gewerbelärm ist für meine Mandantschaft zumutbar, insoweit liegt ein Verstoß gegen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme vor, da die Hansestadt Lübeck wie aufgezeigt Gesundheitsgefährdungen von Mitarbeitern im Gebäude Herrenholz 18 a, im Gebäude Herrenholz 18 und in den Freiräumen auf dem Grundstück Herrenholz 18 a/18 billigend in Kauf nimmt.</p>	<p>Die Ausführungen auf Seite 38 des Lärmgutachtens beziehen sich auf die zu treffenden Festsetzungen zum Schallschutz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 22.55.09 und nicht auf das Grundstück Herrenholz 18a.</p> <p>Wie bereits oben ausgeführt, liegen die planbedingten zusätzlichen Lärmbelastungen für den Standort Herrenholz 18a unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und sind insofern nicht beurteilungsrelevant. Die Zunahme fällt im Verhältnis zum Status Quo so gering aus, dass in der Gesamtlärbetrachtung keine neue Situation eintritt.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>1.11 <u>Berufung auf übergreifenden Gebietserhaltungsanspruch</u>  Insoweit kann sich meine Mandantschaft im vorliegenden Fall auch auf einen übergreifenden Gebietserhaltungsanspruch berufen, obwohl die Grundstücke Herrenholz der Mandantschaft nicht in den geplanten Baugebieten liegen. Wie die Anlage B zeigt (<i>siehe unten</i>), wird das dort grün dargestellte Grundstück der Mandantschaft von den beiden B-Plänen 22.57.00 und 22.55.09 „umzingelt“ ergänzt durch den B-Plan 22.55.10.</p> <p>Bei diesen B-Plänen handelt es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung zugunsten von CITTI, die städtebaulich weder erforderlich noch gerecht ist. Allein um rechtliche Angriffe der Mandantschaft abwehren zu können, wurde das „Inselgrundstück“ meiner Mandantschaft von den neuen B-Plänen ausgenommen. Eine Städteplanung muss aber immer sinnvoll sein und kann nicht ein Einzelgrundstück ausnehmen. Aus diesem Grunde kann sich meine Mandantschaft ausnahmsweise auf den Gebietserhaltungsanspruch berufen, da das Grundstück faktisch im Planbereich 22.57.00 und 22.55.09 liegt.</p>	<p>Für das Grundstück Herrenholz 18 gelten die Bebauungspläne 22.56.00 und 22.55.03, demnach sind hier gewerbliche und sonstige Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig mit Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe. Das Grundstück liegt direkt benachbart zum Einkaufszentrum CITTI-Park, das mit dem Bebauungsplan 22.55.08 im Jahr 2014 (Rechtskraft) als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ in seiner jetzigen Ausprägung und Größenordnung festgesetzt wurde.</p> <p>Das weiter westlich gelegene Grundstück Herrenholz 18a ist gemäß dem vorhabenbezogene Bebauungsplan 22.56.01 als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ festgesetzt. Zulässig sind gewerbliche Nutzungen, genauer: nur Beratungs- und Dienstleistungszentren und Betriebe für bauliche und energetische Maßnahmen mit angeschlossenem Vertrieb, Planung und Verwaltung.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan 22.55.09 für das Einkaufszentrum CITTI-Park wird zwar der Umfang der bisher festgesetzten Verkaufsflächen leicht erhöht, die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben aber unverändert.</p> <p>Wie bereits oben ausgeführt, hat die Planung auf den besagten Nachbarbargrundstücken Herrenholz 18 und 18a eine unwesentliche Erhöhung der hier bereits vorhandenen Lärmbelastung zur Folge.</p> <p>Die in Bezug auf Gewerbelärm anzuwendenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete werden an den vorhandenen Immissionsorten auf den Grundstücken Herrenholz 18 und 18a tagsüber eingehalten. Im Nachtabschnitt wird der Immissionsrichtwert zwar überwiegend überschritten, an den erfassten Immissionsorten liegt jedoch keine schutzbedürftige Nachnutzung vor.</p> <p>In Bezug auf die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrslärms wird an einem Standort (Herrenholz 18a, 1. OG) im Tageszeitraum der geltende Immissionsgrenzwert für Gewerbe-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p style="text-align: center;">             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: 20.01.2017         </p>  <p style="text-align: center;"> <small>Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung            in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck</small> </p>	<p>gebiete von 69 dB(A) überschritten. Dies ist jedoch bereits im Prognose Nullfall (ohne Planung) der Fall. Die planbedingten Zunahmen liegen hier bei 0,5 dB(A) und damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).</p> <p>Im Verhältnis zur bestehenden Belastung fallen die planbedingten Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke Herrenholz 18 und 18a insgesamt so gering aus, dass sich daraus kein übergreifender Gebietserhaltungsanspruch für diese Grundstücke ableiten lässt.</p> <p>Der Bebauungsplan 22.57.00 liegt nordwestlich der Straße Herrenholz und ist somit durch die Straße städtebaulich von den Grundstücken Herrenholz 18 und 18a abgetrennt. Die geplante bauliche Erweiterung des CITTI-Großhandels erfolgt Richtung Nordwesten. Das Gebiet bleibt als Gewerbegebiet festgesetzt, allerdings wird der bisher zulässige Einzelhandel ausgeschlossen. An planbedingten Neuverkehren werden rd. 90 Kfz/Tag und Richtung auf der Straße Herrenholz prognostiziert. Im Verhältnis zu den insgesamt auf dieser Straße prognostizierten 17.200 Kfz/24h hat diese Planung keine Relevanz für die Grundstücke Herrenholz 18 und 18a. Gleiches gilt für die Veränderungen durch den Bebauungsplan 22.55.10. Hier werden zulässige Verkaufsflächen um 1.300 qm Fläche reduziert.</p> <p>Von einer „Umzingelung“ der Grundstücke 18 und 18a mit daraus resultierendem Planerfordernis für die beiden Grundstücke kann nicht gesprochen werden. Der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets bleibt erhalten und wird durch die umgebenden Planverfahren nicht in Frage gestellt.</p>	
<p>1.12 <u>Kein Planerfordernis für die Bebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10</u></p> <p>Zudem sei darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der B-Pläne 09 und 10 für die „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht „erforderlich“ ist.</p>	<p>§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB besagt, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Nach der Rechtsprechung zur Erforderlichkeit von Bebauungsplänen ist den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Als „Anlass und Erfordernis der Planänderungen“ wird angegeben, dass der Sonderstandort CITTI - Park „nochmals zu stärken“ sei. Dies ist für die städtebauliche Ordnung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB unerheblich, da sie lediglich den Privateigentümer des CITTI - Parks zugute kommen.</p> <p>Die Verkaufsflächenerweiterung des CITTI - Parks verstößt vielmehr gegen die Grundsätze des § 1 Abs. 3 BauGB, da sie weitere zentrumsrelevante Sortimente im CITTI - Park zulässt, die die ohnehin schon gefährdete Innenstadt Lübecks noch weiter gefährden, worauf auch bereits Einzelhändler in der Innenstadt im Vorwege der Bauleitplanung hingewiesen und dies schriftlich bekundet haben.</p>	<p>genüge getan, soweit der Bebauungsplan nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich ist (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 07.05.1971 – 4 C 76.68; Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99). In der ständigen Rechtsprechung wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass es Sache der Gemeinde sei, wie sie ihre Planungshoheit handhabe und welche Konzeption sie ihr zugrunde lege (ständige Rechtsprechung seit Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29.04.1964 – 1 C 30.62, BVerwGE 18, 247). Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.05.1995 – 4 BN 30.94; Söfker, in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1 Rn. 30).</p> <p>Die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. ihre Änderung oder Aufhebung liegt daher grundsätzlich im freien Planungsermessen der Gemeinde in Ausübung der kommunalen Planungshoheit. Dabei bleibt es der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen B-Plan aufstellt, ändert oder aufhebt. Maßgebend sind die eigenen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde.</p> <p>Die Gemeinde darf dabei auch hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundeigentümer orientieren, solange sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt (VGH Mannheim, Urteil vom 05.06.1996 – 8 S 487.96). Ein Zusammenwirken zwischen Gemeinde und privaten Investoren bei der Aufstellung von Bauleitplänen widerspricht den rechtlichen Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 08.07.1992 – 4 NB 25.92; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005, 10 D 155/04).</p> <p>Beim CITTI-Park handelt es sich um einen seit vielen Jahren etablierten Einzelhandelsstandort in Lübeck. Es ist Wille der Hansestadt Lübeck, eine weitere Stärkung dieses Einkaufs-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>zentrums zu ermöglichen, sofern die Erweiterung im Rahmen ihrer eigenen städtebaulichen Vorstellungen bleibt und die landesplanerisch gesetzten Vorgaben zur städtebaulichen / raumordnerischen Verträglichkeit eingehalten werden.</p> <p>Die städtebaulichen Vorstellungen der Hansestadt Lübeck zur Einzelhandelsentwicklung werden vor allem im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept von 2011 zum Ausdruck gebracht, das die Stadt als Grundlage zur Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung aufgestellt hat. Der Standort „Buntekuh-Herrenholz“ mit dem CITTI-Park ist darin als Sonderstandort regionaler Bedeutung klassifiziert, an denen unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der Zentren Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zugelassen werden können</p> <p>Mit ergänzendem Beschluss vom 26.06.2014 zur Vorlage des Einzelhandelsmonitorings hat die Bürgerschaft bestimmt „dass eine Erweiterung an den nicht-integrierten Standorten ... in Einzelfällen befürwortet werden (kann), 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.“ Dies ist hier der Fall.</p> <p>Die Einhaltung der städtebaulichen / raumordnerischen Relevanzschwellen wurde mit dem vorliegenden Gutachten zur städtebaulichen / raumordnerischen Verträglichkeit nachgewiesen.</p>	
<p>1.13 <u>Verstoß gegen das Abwägungsgebot</u>  Sodann wird auch gerügt, dass ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB vorliegt, wonach die öffentlichen mit den privaten Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen werden müssen. Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses wären nicht nur die privaten Belange von CITTI einzustellen gewesen, sondern natürlich auch die privaten Belange meiner Mandantin.</p>	<p>Die Bauleitplanung hat im Spannungsfeld raumrelevanter städtebaulicher Nutzungskonflikte einen am Abwägungsgebot orientierten Interessenausgleich vorzunehmen. Damit wohnt der Bauleitplanung auch das sog. Gebot der Konfliktbewältigung inne, das von der Bauleitplanung im Idealfall verlangt, alle der Planung zuzurechnenden Konflikte in der Bauleitplanung möglichst einer Lösung zuzuführen. Ein Bebauungsplan braucht jedoch nicht alle Konflikte, die sich aus seinen Fest-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>So ist bei der Planung unberücksichtigt geblieben, dass der Standort der Firmen auf dem Grundstück meiner Mandantin gesichert sein muss, inklusiv der Mieter und Arbeitsplätze.</p> <p>Auch ist nicht gesehen worden, dass auch das Grundstück meiner Mandantin baulich nicht voll ausgenutzt ist. Es gibt sogar konkrete Erweiterungsabsichten hinsichtlich der Entwicklung des Grundstücks und seiner Nutzung.</p> <p>Der Mieter Telecom baut augenblicklich um und vergrößert seine Verkaufsfläche. Zusätzlich will auch die Telecom das Gebäude aufstocken.</p> <p>Die Firma Hansalux will sowohl seine Fensterproduktionshalle als auch seine Metallbauhalle jeweils um 10 m verlängern und plangemäß die Gebäude aufstocken.</p>	<p>setzungen ergeben, selbst abschließend zu bewältigen, der Bebauungsplan kann von Festsetzungen Abstand nehmen, wenn ein anderweitiges geeignetes Instrumentarium zur Verfügung steht, etwaigen Nutzungskonflikten zu begegnen. So bedeutet es beispielsweise keinen Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, wenn ein Bebauungsplan zwar Festsetzungen enthält, die straßenbauliche und verkehrslenkende Maßnahmen ermöglichen, deren Durchführung aber Verwaltungshandeln überlässt (vgl. etwa Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 28.08.1987 – 4 N 1.86, BRS 47 Nr. 3 = NVwZ 1988, 351 (353); OVG Münster, Urteil vom 23.01.1997 – 7a D 70/93.NE, BRS 59 Nr. 37 (S. 149 f.)).</p> <p>Hierbei muss die Planungsbehörde bei dem Verweis auf nachfolgendes Verwaltungshandeln ohne Abwägungsfehler ausschließen können, dass eine Lösung des offen gehaltenen Problems durch die bereits getroffenen Festsetzungen in Frage gestellt wird (Stüer, Der Bebauungsplan, Kapitel E, Rn. 894). Darüber hinaus dürfen die unberücksichtigt gebliebenen Belange kein solches Gewicht haben, so dass die Planungsentscheidung nachträglich als unausgewogen erscheinen kann.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden die privaten Belange des Eigentümers nicht eingeschränkt. Der Standort der dort angesiedelten Firmen inklusive der Mieter und Arbeitsplätze wurde im Zuge der Planung ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Für die Grundstücke Herrenholz 18 und 18a und die dort geplanten Bauvorhaben gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne 22.56.00, 22.56.01 und 22.55.03, entsprechend sind gewerbliche Nutzungen zulässig und vorhanden. Die Zulässigkeit etwaiger Änderungen, sei es baulicher Art oder im Hinblick auf die Nutzungsart richtet sich grundsätzlich nach den Festsetzungen dieser Bebauungspläne.</p> <p>Dies wird auch nicht durch die Erweiterungsplanung und einer damit verbundene Erhöhung der Verkehrsströme und der vorhandenen Lärmbelastung eingeschränkt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass durch die vorhabenbedingte Verkehrszunahme keine negativen Auswirkungen auf die Anbindungen der Grundstücke Herrenholz 18 und Herrenholz 18 a zu erwarten sind.</p> <p>Gemäß Lärmgutachten sind die planbedingten Lärmauswirkungen vom Gelände des Einkaufszentrums nur unwesentlich. Für das Grundstück Herrenholz 18a gilt zudem, dass die hierfür prognostizierte Lärmbelastung maßgeblich vom Straßenverkehr ausgeht und bereits im Prognose Nullfall hoch liegt. Der planbedingte Anstieg liegt bei + 0,5 dB(A) und ist damit nicht beurteilungsrelevant. So kommt das Lärmgutachten zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Einkaufszentrums grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Bebauung verträglich sind.</p> <p>Insofern sind hier keine grundsätzlichen Abwägungskonflikte gegeben. Dies gilt auch für die beschriebenen geplanten Erweiterungen auf den Grundstücken. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegt nicht vor.</p>	
<p>1.14 <u>Zu erwartende Auflagen für CITTI hinsichtlich Verkehrsführung und Verkehrs- und Gewerbelärm</u></p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass sowohl die Planung als auch die im Rahmen der Planung eingeholten und bewerteten Gutachten alle unzulänglich sind. Es wird sich spätestens bei Inbetriebnahme des gesamten Parkhauses und der baulichen Erweiterungen herausstellen, dass die im Verkehrsgutachten angenommenen 17.200 Pkws viel zu niedrig angesetzt wurden. Dies zeigen die vorherigen Ausführungen, sodass davon ausgegangen wird, dass in den jetzigen Planungen noch Auflagen für CITTI gemacht werden hinsichtlich der Verkehrsführung, sowie des Verkehrs- und Gewerbelärms.</p> <p>Die jetzige Planung wird meine Mandantin nicht hinnehmen, sondern ggf. wiederum Normenkontrollverfahren gegen die neuerlichen Planungen anstrengen.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten und die schalltechnische Untersuchung wurden von anerkannten Gutachterbüros nach dem Stand der Technik erarbeitet. Sie sind regelgerecht erstellt worden und plausibel. Die Unterlagen und Ergebnisse wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und umfassen somit belastbare Prognosen hinsichtlich Verkehrsentwicklung und daraus resultierende Lärmimmissionen. Insofern ist bei der Abwägung im Rahmen der Bebauungspläne von einer zutreffenden Tatsachengrundlage ausgegangen worden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><b>Anlage zur Stellungnahme: Ausführungen der Ingenieurgruppe IVV GmbH &amp; Co. KG vom 17.01.2017</b></p> <p>1.15 <u>Die erhobenen Verkehrsbelastungen in 2015 spiegeln nicht die wirkliche Verkehrssituation wieder</u></p> <p>Zur Verkehrstechnischen Untersuchung, Masuch + Olbrisch, November 2016:.</p> <p>Nach eingehender Prüfung und auch im Vergleich der bisher vorgelegten Verkehrsuntersuchungen ergeben sich folgende Hinweise.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Analyseverkehrsbelastungen basieren auf Verkehrserhebungen (Sept. 2015), die jedoch aufgrund verschiedener Beeinträchtigungen (Baumaßnahmen) im weiteren Umfeld und insbesondere einer Sperrung der südlichen Anbindung des Citti-Parks nicht die wirkliche Verkehrssituation widerspiegelt. Auch eine Bereinigung mittels Abgleich mit Verkehrsdaten aus 2014 ist nicht zielführend, da weiterhin konkrete Angaben zur Ausfahrt über die südliche Anbindung fehlen und auch das neue Parkhaus noch nicht vollständig in Betrieb war.</li> </ul>	<p>Es wird auf die Prüfung und Abwägung zu Pkt. 1.3 verwiesen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>1.16 <u>Zweifel an Basisdaten für die Verkehrsprognose und Verteilung der Verkehrsströme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die Verkehrsprognose werden die Bestandsverkehre und Neuverkehre über einen Ansatz nach Bosserhoff ermittelt. Inwieweit hier aufgrund der Lage des Centers ein MIV-Anteil von 80% ausreichend ist, mag bezweifelt werden. Trotz ÖPNV-Anbindung ist der Kundenanteil, der den ÖPNV zum Einkauf nutzt (EKZ grüne Wiese) eher geringer. Das folgende Rechenbeispiel soll dies verdeutlichen: 15 - 20 %-Anteil bedeutet bei 20.000 Kunden/Tag ca. 3.000 - 4.000 ÖPNV-Nutzer. Mit den Linien 12, 16 und 21 im 30-Minutentakt und einer Öffnungszeit des Centers von 11 Stunden werden 66 Fahrten je Richtung angeboten. Bei der o.g. ÖPNV-Kundenanzahl müsste somit jeder Bus im Durchschnitt mind. 45</li> </ul>	<p>Die Verteilung der Verkehre auf die einzelnen Verkehrsmittel basiert auf vorliegenden Bestandsanalysen und ist in den angesetzten Größenordnungen realitätsnah. Der Standort kann keinesfalls ausschließlich mit „grüner Wiese Einzelhandel“ verglichen werden.</p> <p>Weiterhin wird auf die Prüfung und Abwägung zu den Pkt. 1.2, 1.3, 1.5 und 1.6 verwiesen.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>- 60 Fahrgäste befördern.</p> <p>Die Bestandsverkehre werden zusätzlich mit Kundenverkehrsdaten aus 2009 verifiziert, da durch die Einschränkungen (Bauarbeiten 2015) die Kundenströme zu diesem Zeitpunkt geringer ausfallen (Seite 9). Weitere Angaben liegen hierzu nicht vor, ein Vergleich der Zählzeiten und der Neuverkehre (Tabelle Seite 12) zeigt jedoch, dass die Erhebungsdaten (Querschnittsbelastung Anbindung CITTI Nord bezüglich der Bestandsverkehre) nicht verifiziert wurden. Lediglich für die gesperrte Zufahrt Süd wurde eine Verkehrsmenge (4.500 Kfz/24 h) eingefügt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anbindung CITTI Süd bzw. die Verkehrsverteilung an diesem Knotenpunkt war bisher stark in Richtung Ziegelstraße ausgeprägt, da bis zu den Umbau-/Erweiterungsbauten keine direkte Anbindung an die Parkieranlagen vorlag. Dies wird auch aus den Erhebungen (2009) ersichtlich. Mit dem Bau des Parkhauses und der neuen internen Verkehrsführung Zufahrt über die Anbindung Citti Nord sowie mehreren Ausfahrtsspuren aus dem Parkhaus in Richtung Anbindung Citti Süd, wird diese Anbindung verstärkt genutzt. Wie bereits in vorangegangenen Stellungnahmen deutlich darauf hingewiesen, kann die bisherige Stromverteilung (Hauptrichtung Ziegelstraße) nicht als Grundlage für die Hochrechnung weiterer interner Ausfahrtsströme genutzt werden. Es ist offensichtlich, dass die Kunden vom Padelügger Weg kommend, in dem neuen Parkhaus parken und anschließend über die Anbindung Citti Süd das Parkhaus verlassen von dort rechtsabbiegend die direkte Verbindung zum Padelügger Weg bzw. BAB wählen. In der aktuellen VU wird dies wiederum nicht berücksichtigt. Lediglich 36 % der Ausfahrenden biegen rechts in Richtung Padelügger Weg ab. Hinweis: In Anlage 22 wird hierzu die Knotenbelastungen Analyse 2015 ausgewiesen, obwohl an dem Erhebungstag die Anbindung gesperrt war. Die Verkehrsmengen entsprechen eher der Analyse 2009.</li> </ul>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>1.17 <u>Zweifel an der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Padelügger Weg/Herrenholz im Prognosezustand</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Leistungsfähigkeitsüberprüfung für den Knotenpunkt Padelügger Weg/Herrenholz weist sowohl im Analyse 2015 als auch in der Prognose 2030 eine ungenügende Qualitätsstufe E nach HBS 2015 aus. Grundsätzlich ist in der Verkehrsplanung mindestens die Qualitätsstufe D anzustreben. Auch mit dem Hinweis, dass im vorliegenden Fall ersatzweise zur Berechnung eine Festzeitsteuerung verwendet wurde und vor Ort eine leistungsfähigere verkehrsabhängige Steuerung eingesetzt wird, dies wird aber gleichzeitig mit dem Hinweis auf eine durchgehende Koordinierung im Zuge Kieler Straße/Padelügger Weg eingeschränkt (Seite 14) kann nicht die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit im Prognosezustand sichergestellt ist.</li> </ul> <p>Fazit: Auch die aktuelle Verkehrsuntersuchung zu den neuen Entwicklungen im Bereich des Citti-Parks weist verschiedene Mängel auf (Verkehrserhebung, MIV-Anteil, Verkehrsverteilung Anbindung Süd, Leistungsfähigkeitsnachweis), die eine leistungsfähige Erschließung des Objektes deutlich in Frage stellt.</p>	<p>Es wird auf die Prüfung und Abwägung zu Pkt. 1.2, 1.3, 1.5 und 1.6 verwiesen.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 2 Stellungnahme der Grundstücksgesellschaft HKT Herrenholz mbH &amp; Co. KG vom 24.02.2017</b></p>		
<p>2.1 <u>Bauliche und planerische Maßnahmen erforderlich zur Vermeidung noch größerer Kfz-Mengen und weiterer Lärmerhöhungen</u></p> <p>Das Verkehrsgutachten weist 17.200 Kraftfahrzeugbewegungen insgesamt für dieses Gebiet aus. Alle weiteren Zahlen haben diese Anzahl der Kraftfahrzeugbewegungen als Grundlage für Lärmpegel. Es gibt Veröffentlichungen in Zeitungen und Internet, in denen die Geschäftsleitung von Citti erheblich mehr Kunden für den Citti-Park vorhersagt. Deshalb muss sich die Citti-Geschäftsleitung doch auch Gedanken darüber gemacht haben, was man zu tun beabsichtigt, welche planerischen oder</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen 22.55.09 und 22.55.10 der Hansestadt Lübeck (Stand: November 2016) wurde insbesondere im Hinblick auf die verwendeten Datengrundlagen in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Hansestadt Lübeck erarbeitet.</p> <p>Die Untersuchung basiert auf Verkehrsdaten aus den Jahren 2014 und 2015. Durch die Daten ohne Baustelleneinfluss konnte eine insgesamt schlüssige, verlässliche Bearbeitungsgrundlage erstellt werden, die nach Verifizierung durch die Stadt zur weiteren Verwendung freigegeben wurde.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>baulichen Baumaßnahmen man ergreifen will um dafür zu sorgen, dass es bei diesen 17.200 Bewegungen bleibt. Citti müsste doch angewiesen werden, bei erheblich mehr Verkehrsbelastung sogenannte verkehrslenkende Maßnahmen vorzunehmen. Dazu müsste doch die Citti-Geschäftsleitung verpflichtet werden.</p> <p>Hier stellt sich die Frage, wie gewährleistet wird, dass der angesetzte Verkehr auf der direkt vorgelagerten privaten Zufahrt/Ausfahrt zum/vom Citti Einkaufscenter an den Fensterfronten nicht überschritten wird (E 5 und E 6).</p>	<p>Für alle Anbindungen des CITTI-Parks liegen konkrete, belastbare Verkehrsdaten vor. Die jeweils angenommenen Richtungsverteilungen spiegeln das nach Realisierung des Endausbaustandes unter Berücksichtigung aller Nutzungsänderungen zu erwartende Verkehrsverhalten der Kunden wieder.</p> <p>Für die Beurteilung des Gewerbelärms des CITTI-Parks erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung eine Hochrechnung des mittleren Tagesverkehrs (DTV) aus der Verkehrsuntersuchung auf den mittleren Spitzentag gemäß TA Lärm.</p> <p>Die mittleren Kundenzahlen von 15.232 PKW-Fahrten (Summe aus Zu- und Abfahrten) wurden dementsprechend anhand von Erfahrungswerten auf 17.200 PKW-Fahrten hochgerechnet, die in der schalltechnischen Untersuchung zur Berechnung des Gewerbelärms vom CITTI-Park Grundstück (inkl. Verkehrsbewegungen) berücksichtigt wurden.</p> <p>Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 22.55.09 wurde der ursprüngliche Flächentausch hin zu mehr innenstadtsensiblen Sortimenten wie z.B. Bekleidung im Umfang reduziert. Es kann daher angenommen werden, dass die tatsächlich eintretende Verkehrsmenge hinter den Prognosen im Verkehrsgutachten zurückbleibt.</p> <p>Worauf die veröffentlichten Aussagen der Geschäftsleitung von CITTI zurückgehen, dass erheblich mehr Kunden erwartet werden, kann hier nicht beurteilt werden. Die prognostizierten Fahrzeugbewegungen können jedenfalls nicht mit der Anzahl der Kunden gleichgesetzt werden, da ein PKW im Durchschnitt mit mehr als einer Person besetzt ist und weil auch andere Verkehrsträger von Kunden genutzt werden.</p>	
<p><b>Nr. 3 Stellungnahme der Grundstücksgesellschaft HKT Herrenholz GmbH und Co. KG vertreten durch die Rechtsanwälte Oberthür &amp; Partner vom 11.04.2017 Ergänzung des Prüf- und Abwägungsberichts vom 24.04.2017</b></p>		
<p><b>zu den Bebauungsplänen 22.55.09 und 22.55.10</b>  3.1 <u>Ergänzung und Vertiefung von Aussagen der Stellungnahme vom 23.02.2017</u></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  Es wird auf die nachfolgende Prüfung und Abwägung zu den vorgebrachten Einwänden verwiesen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Ich hatte bereits mit Brief vom 23. Februar 2017 fristgemäß im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken gegen die beiden B-Planentwürfe geäußert, da diese erkennbar von unzutreffenden Daten und Prognosen ausgehen und daher die B-Planänderungen nichtrechtfertigen können.</p> <p>Es ist für uns schon jetzt offenkundig, dass es entgegen der verkehrstechnischen Untersuchungen von Masuch und Olbrisch vom 11. Januar 2016 und 2. November 2016 sehr wohl zu verkehrlichen Problemen kommen wird, wenn der erweiterte CITTI-Park (10.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche), die Erweiterung des CITTI-Lagers (von 17.981 m<sup>2</sup> BGF auf 22.561 m<sup>2</sup> BGF) und der Decathlon Sportfachmarkt (rund 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ihren Betrieb unter „Volllast“ aufgenommen haben. Die minimalen Ausbaumaßnahmen am Padelügger Weg und den Herrenholz sowie in den Anbindungen des CITTI-Parks sind erkennbar nicht ausreichend, um eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sicherzustellen, wenn gleichzeitig der erweiterte CITTI-Park, die Erweiterung des CITTI-Lagers und des Sportfachmarktes Decathlon insgesamt baulich fertiggestellt und in Betrieb genommen sind.</p> <p>Meine Mandantin hat zu den Gutachten von Masuch und Olbrisch von Januar und November 2016 eine fachtechnische Stellungnahme eingeholt, deren wesentliche Aussagen ich nachfolgend wiedergebe und die insoweit meine Stellungnahme vom 23. Februar 2017 ergänzen bzw. detaillierter bestätigen.</p>		
<p>3.2 <u>Die verkehrstechnische Untersuchung beruht auf nicht-repräsentativen Zahlen</u></p> <p>Schon für einen Nicht-Fachmann ist erkennbar, dass die Untersuchungen nicht repräsentativen Zahlen beruhen. Weder die Verteilung noch die Gesamtmenge an Fahrten beruht auf aktuellen Zahlen und Erhebungen. Da diese Verkehrsgutachten Grundlage vieler Annahmen in der schalltechnischen Untersuchung sind, folgt hieraus, dass auch die schalltechnische Untersuchung der Firma LAIRM Consult vom 7. April 2016 fehlerhaft und damit unbrauchbar ist.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der HKT vom 23.02.2017 verwiesen (s.o. Nr. 1.3). Wie dort und im Gutachten ausgeführt, wurde das Verkehrsgutachten auf einer insgesamt schlüssigen und verlässlichen Bearbeitungsgrundlage erstellt, die von der zuständigen Fachabteilung der Hansestadt Lübeck verifiziert und zur weiteren Verwendung freigegeben wurde.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>3.3 <u>Fehlende Begründung für die pauschale nächtliche Absenkung der Schalleistungspegel</u></p> <p>So möge Masuch und Olbrisch die Frage beantworten, wodurch die pauschale nächtliche Absenkung der Schalleistungspegel mit Hinweis auf die umliegenden Wohnhäuser gerechtfertigt sein soll? Die Tabelle A 2.5.2 lässt erkennen, dass an mehreren nicht erfassten Immissionsorten höhere Pegel zu erwarten sind.</p>	<p>Zum Schutz der südlich gelegenen Mischgebietsbebauung (IO 08 im Gutachten) war eine Reduzierung der Vorbelastung auf der südöstlich des CITTI-Parks gelegenen Gewerbegebietsfläche um 10 dB(A) auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 dB(A) je m<sup>2</sup> erforderlich. Für die anderen Gewerbegebietsflächen wurden keine Einschränkungen vorgenommen. An den in Tabelle A 2.5.2 des Anhangs zur schalltechnischen Untersuchung dargestellten Immissionsorten mit Beurteilungspegeln oberhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte liegen keine schutzbedürftigen Nachtnutzungen vor (nur gewerbliche Nutzungen).</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>3.4 <u>Nicht nachvollziehbare Berechnungsansätze als Grundlage für die Prognose der Schallimmissionen</u></p> <p>Nicht nachvollziehbar ist, wieso Masuch und Olbrisch von einem nächtlichen Gleichzeitigkeitsgrad von 50% ausgeht? Dies vor dem Hintergrund, dass hierdurch eine Minderung der Teilbeurteilungspegel der Vorbelastung von 3 dB(A) entsteht! Darüber hinaus ist die angesetzte Höhe der Flächenschallquelle von 1 m über Gelände viel zu gering. In Ziffer 4.3.3.2 wird mit insgesamt 17.200 Pkw-Bewegungen gerechnet. Dabei wurden für das Parkhaus West insgesamt 8.880 Bewegungen angesetzt. Masuch und Olbrisch möge beantworten, ob der Rampenverkehr zwischen den einzelnen Geschossen des Parkhauses pegelerhöhend in die Berechnung eingegangen ist?</p>	<p>Die Beurteilung des Gewerbelärms hat gemäß TA Lärm für den Nachtabschnitt die lauteste volle Stunde zu betrachten. In Gewerbegebieten mit Nachtbetrieb ist nicht zu erwarten, dass alle Betriebe in derselben Stunde die höchsten Schallemissionen hervorrufen bzw. in der maßgebenden Stunde ihr zulässiges Kontingent voll ausschöpfen. Mit dem Gleichzeitigkeitsgrad wird diesem Umstand entsprechend Rechnung getragen. Dies stellt eine übliche Methode im Rahmen der städtebaulichen Bewertung von Gewerbelärm dar. Für den vorliegenden Fall ist zu ergänzen, dass konkret nur beim Auslieferungslager von Chefs Culinar ein Nachtbetrieb vorliegt, auf den anderen Gewerbeflächen nicht.</p> <p>Die zugrunde gelegte Quellhöhe von 1 m stellt eine bei der Kontingentierung übliche Quellhöhe dar, insbesondere da es sich um ein theoretisches Modell ohne konkreten Quellbezug handelt. Ergänzend ist anzumerken, dass Gebäude auf den betrachteten Gewerbeflächen bei der Schallausbreitungsrechnung nicht berücksichtigt werden, Abschirmungen sind daher nicht vorhanden.</p> <p>Die Steigungen bzw. Gefälle im Parkhaus West wurden berücksichtigt. Für die Auffahrten wurden Steigungen von 10% und 12%, für die Abfahrten ein Gefälle von 8% in Ansatz gebracht (vgl. Tabelle A2.2.2 im Anhang zur schalltechnischen Untersuchung, Zeilen 10 bis 15).</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>3.5 <u>Zweifel an der Umsetzbarkeit bzw. Repräsentativität von Daten, die dem Lärmgutachten zugrunde liegen</u></p> <p>Was die „Anlieferung und Entsorgung“ betrifft, so können die gewählten Ansätze / Häufigkeiten nur plausibel sein, wenn das Verbot der nächtlichen Anlieferung durchsetzbar und kontrollierbar ist. Die Ansätze der Entladung wurden einer Diplomarbeit der Gutachterstellerin entnommen und sind insoweit nicht repräsentativ und lassen erhebliche Zweifel aufkommen, ob man die Daten der Studie auf den CITTI-Park projizieren kann?</p>	<p>Die Geräuschemissionen während der LKW-Entladung wurden im Rahmen einer Diplomarbeit durch hinreichende Messungen verifiziert. Mittlerweile wurden die Ergebnisse auch veröffentlicht (DAGA 2017 Kiel, Tagung der deutschen Gesellschaft für Akustik). Auch die Berücksichtigung der Ansätze der Ladelärmstudie an Frachtzentren des Hessischen Landesamtes für Umwelt führt bei repräsentativen Annahmen für die Anzahl von Rollcontainern und Paletten je LKW zu vergleichbaren Schalleistungspegeln.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>3.6 <u>Diskrepanzen und Unklarheiten bei den Grundlagendaten für die „Haustechnischen Anlagen“</u></p> <p>„Haustechnische Anlagen“: Es werden laut Ziffer 4.3.3.4 insgesamt 43 Anlagen auf dem Dach des Einkaufszentrums verortet. Das THOR-Gutachten geht hingegen von 34 Anlagen auf dem Dach aus. Soweit die Bezeichnung der Schallquellen im LAIRM Consult-Gutachten dem THOR-Gutachten entnommen wurde, liegt bei einigen angesetzten Schalleistungspegeln eine Diskrepanz vor. Des Weiteren ist keine Quellenangabe zur Bestimmung der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen vorhanden. Da diese größtenteils im Bestand vorhanden sind, muss eine messtechnische Ermittlung der Schalleistungspegel erfolgen, um verlässliche und belastbare Daten zu bekommen.</p> <p>Eindeutig fehlerhaft ist die in Ziffer 4.3.3.4 dargestellte Nachtnutzung der haustechnischen Geräte, Denn danach wären im gesamten EKZ während der Nachtzeit keine Kälteaggregate im Betrieb, was offenkundig unzutreffend ist.</p>	<p>Die vorhandenen und geplanten haustechnischen Anlagen wurden erfasst und mit dem Betreiber abgestimmt. Für die Geräuschemissionen wurden soweit verfügbar Herstellerangaben berücksichtigt. Für die Bestandsanlagen wurde ein exemplarischer Schalleistungspegel von je 75 dB(A) für den Betrieb tags und nachts zugrunde gelegt. Dies entspricht im Mittel repräsentativen Werten. Eine messtechnische Erfassung der Bestandsanlagen ist demgegenüber vom Aufwand nicht verhältnismäßig, da innerhalb des Gewerbegebietes keine schutzbedürftige Nachtnutzung vorliegt. An der nächstgelegenen Wohnbebauung liegen die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung vom CITTI-Park nachts um mehr als 13 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A), so dass auch ggf. mögliche geringe Abweichungen von den gewählten Ansätzen zu keinen relevanten Immissionsbeiträgen führen.</p> <p>Die Betriebszeiten der jeweiligen Geräte wurden mit dem Betreiber abgestimmt und entsprechend berücksichtigt. In der Tabelle A2.4.5 des Anhangs zur schalltechnischen Untersuchung ist eine Vielzahl von Geräten mit Nachtbetrieb enthalten, darunter sind auch Kühlanlagen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>3.7 <u>Zukünftige Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht ausgeschlossen</u></p> <p>Was den „Beurteilungspegel“ betrifft, so werden an den Immissionsorten IO 5 und IO 6 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm</p>	<p>Die dem Lärmgutachten zugrundeliegende Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen 22.55.09 und 22.55.10 der Hansestadt Lübeck (Stand: November 2016) wurde insbesondere im Hinblick auf die verwendeten Datengrundlagen in en-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>im Tageszeitraum nahezu erreicht. Masuch und Olbrisch möchte bitte die Frage beantworten, wie gewährleistet sein soll, dass der angesetzte Verkehr auf der direkt vorgelagerten, privaten Zufahrt zum CITTI-EKZ nicht überschritten wird? Auch soweit ist das Verkehrsgutachten nicht plausibel.</p>	<p>ger Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der Hansestadt Lübeck erarbeitet.</p> <p>Die Untersuchung basiert auf Verkehrsdaten aus den Jahren 2014 und 2015. Durch die Daten ohne Baustelleneinfluss konnte eine insgesamt schlüssige, verlässliche Bearbeitungsgrundlage erstellt werden, die nach Verifizierung durch die Hansestadt Lübeck zur weiteren Verwendung freigegeben wurde.</p> <p>Für alle Anbindungen des CITTI-Parks liegen daher konkrete, belastbare Verkehrsdaten vor. Die jeweils angenommenen Richtungsverteilungen spiegeln das nach Realisierung des Endausbauszustandes unter Berücksichtigung aller Nutzungsänderungen zu erwartende Verkehrsverhalten der Kunden wieder.</p> <p>Auf dieser Grundlage wurde die Verkehrsprognose erstellt.</p> <p>Für die Beurteilung des Gewerbelärms des CITTI-Parks erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung eine Hochrechnung des mittleren Tagesverkehrs (DTV) aus der Verkehrsuntersuchung auf den mittleren Spitzentag gemäß TA Lärm.</p> <p>Die mittleren Kundenzahlen von 15.232 PKW-Fahrten (Summe aus Zu- und Abfahrten) wurden dementsprechend anhand von Erfahrungswerten auf 17.200 PKW-Fahrten hochgerechnet, die in der schalltechnischen Untersuchung zur Berechnung des Gewerbelärms vom CITTI-Park Grundstück (inkl. Verkehrsbewegungen) berücksichtigt wurden.</p> <p>Weiterhin soll darauf verwiesen werden, dass im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 22.55.09 der ursprüngliche Flächentausch hin zu mehr innenstadtsensiblen Sortimenten wie z.B. Bekleidung im Umfang reduziert wurde. Es kann daher angenommen werden, dass die tatsächlich eintretende Verkehrsmenge hinter den Prognosen im Verkehrsgutachten zurückbleibt.</p>	
<p>3.8 <u>Erstmalige Überschreitung der 70 dB(A) als Schwelle für Gesundheitsgefahren wird vernachlässigt</u></p>	<p>Das betreffende Gebäude Herrenholz 18a ist maßgebend durch den Straßenverkehrslärm von der Straße Herrenholz</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Unzulässiger Weise vernachlässigt Masuch und Olbrisch auch die erstmalige Überschreitung der 70 dB(A) mit der Begründung, dass die Überschreitung unterhalb der Wahrnehmbarkeits-/Erheblichkeitsschwelle liege.</p> <p>Hierauf kommt es indessen nicht an, da nach höchstrichterlicher Rechtsprechung bei Überschreitung der Mittelungspegel von 70 dB(A) tags um 60 dB(A) nachts Gesundheitsgefahren zu erwarten sind.</p>	<p>belastet. Es liegt nicht im aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.55.09, so dass Festsetzungen nicht getroffen werden können. In Bezug auf die Erheblichkeit der Zunahmen des Straßenverkehrslärms ist ergänzend Folgendes anzumerken, auch wenn hier kein baulicher Eingriff in den öffentlichen Straßenraum erfolgt: Gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die für den Bau oder eine erhebliche Änderung eines öffentlichen Verkehrsweges gilt, ergeben sich in Gewerbegebieten auch bei Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts und höher erst Ansprüche auf Lärmschutz bei Zunahmen von aufgerundet 3 dB(A) und mehr. Im vorliegenden Fall liegt das Gebäude Herrenholz 18a gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22.56.01 der Hansestadt Lübeck in einem Bereich, der als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt ist. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung ist von einem Schutzanspruch auszugehen, der dem eines Gewerbegebietes vergleichbar ist. Somit würden sich auch bei einer Prüfung gemäß 16. BImSchV keine Ansprüche auf Lärmschutz ergeben.</p>	
<p>3.9 <u>Nicht nachvollziehbare Beschränkung der schalltechnischen Untersuchung nur auf den B-Plan 22.55.09</u></p> <p>Überhaupt fragt sich, warum sich die schalltechnische Untersuchung nur auf den B-Plan Nr. 22.55.09 bezieht?</p>	<p>Es handelt sich um die schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22.55.09. Festsetzungen sind nur innerhalb des Plangeltungsbereiches möglich.</p> <p>Bezüglich der Berechnung des Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms wurden jedoch alle maßgebenden Quellen auch außerhalb des Plangeltungsbereiches einbezogen.</p>	klarstellen
<p>3.10 <u>Schallgutachten basiert nicht auf aktueller Verkehrsuntersuchung vom November 2016</u></p> <p>Fehlerhaft ist auch, dass sich die schalltechnische Untersuchung nicht auf die aktuelle Verkehrsuntersuchung von Masuch und Olbrisch vom November 2016 bezieht.</p>	<p>Wie bereits in der Abwägung zur Stellungnahme der HKT vom 23.02.2017 (s. Nr. 1.7) ausgeführt, basiert die schalltechnische Untersuchung auf Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung zu den B-Plänen Nr. 22.55.09 und 22.55.10 der Hansestadt Lübeck, die dem Schallgutachter vorab im Januar 2016 zur Verfügung gestellt worden waren. Die endgültige Fassung des Verkehrsgutachtens vom 2. November 2016 der Masuch + Olbrisch GmbH weist demgegenüber keine anderen Verkehrsbelastungen auf. Dies zeigt ein Vergleich der Prognosezahlen</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung						
	der Verkehrsuntersuchung vom 02.11.2016 (Tabelle zur Verkehrsverteilung in Abschnitt 4, Spalte Gesamtprognose 2030) mit der Anlage A3.1, Spalte 9 der schalltechnischen Untersuchung vom 26.04.2016.							
<p>3.11 <u>Fehlerhafte Berechnungen im Schallgutachten</u></p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wird von einem relevanten CITTI-bezogenen Verkehr von 15.232 Pkw-Bewegungen / Tag (DTV) ausgegangen. (Quelle: VU Januar 2016). Um mittlere Spitzentage erfassen zu können, wurde dieser Wert mit Ausnahme der Beschäftigtenverkehre um 20% auf 17.200 Pkw-Bewegungen /Tag angehoben.</p> <p>Im Vergleich hierzu werden jedoch in der VU Januar 2016 bzw. November 2016 (Seite 12) in einer Tabelle - Anbindung CITT-Nord, Süd für die Prognose 2030 insgesamt 19.760 Kfz-Bewegungen angegeben. Diese Differenz von 13% ist für eine schalltechnische Bewertung bedeutsam und muss daher in eine schalltechnische Bewertung eingerechnet werden. Denn bereits bei 17.200 Kfz-Bewegungen erreicht der Gewerbelärm die Grenzwerte:</p> <table border="0" data-bbox="120 890 958 957"> <tr> <td>Herrenholz 18 a</td> <td>tags 64,6 dB(A)</td> <td>nachts 58,1 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Herrenholz 18</td> <td>tags 64,8 dB(A)</td> <td>nachts 57,8 dB(A).</td> </tr> </table>	Herrenholz 18 a	tags 64,6 dB(A)	nachts 58,1 dB(A)	Herrenholz 18	tags 64,8 dB(A)	nachts 57,8 dB(A).	<p>Die zitierten 17.200 PKW-Bewegungen beziehen sich lediglich auf die PKW-Kunden des CITTI-Parks. Diese verteilen sich auf die Parkhäuser Ost und West sowie die ebenerdigen Stellplätze. Auf der Anbindung Nord zum CITTI-Park sind dagegen auch Fahrten zum Burger-King, zur Tankstelle, zur Waschstraße und zum Busstellplatz enthalten. Diese wurden in der schalltechnischen Untersuchung zusätzlich eingerechnet, wobei auch hier Zuschläge für den mittleren Spitzentag vergeben wurden (vgl. Kapitel 4.2 und 4.3 sowie Tabellen des Anhangs A2.1 der schalltechnischen Untersuchung). Insgesamt wurden über die Anbindung Nord etwa 21.700 PKW-Fahrten tags eingerechnet. Diese liegen deutlich oberhalb der mittleren Belastungen aus der Verkehrsuntersuchung von etwa 12.400 (Tabelle auf Seite 12). Insgesamt wurde in der schalltechnischen Untersuchung von mehr als 26.000 PKW-Fahrten zuzüglich der Mitarbeiter- und Anlieferverkehre sowie Busse ausgegangen, die mit dem mittleren Tagesverkehr von 19.760 gemäß Verkehrsuntersuchung (Summe beider Anbindungen CITTI) zu vergleichen sind. Die schalltechnische Untersuchung enthält somit erhebliche Sicherheiten.</p>	nicht berücksichtigen
Herrenholz 18 a	tags 64,6 dB(A)	nachts 58,1 dB(A)						
Herrenholz 18	tags 64,8 dB(A)	nachts 57,8 dB(A).						
<p>3.12 <u>Unklare Vorgaben zu Pkw-Bewegungen im Parkhaus</u></p> <p>Auf Seite 15 Absatz 3 des Schallgutachtens wird eine Verteilung der Pkw-Bewegungen auf die einzelnen Parkdecks des Parkhauses West angegeben. Woher stammen die Pkw Bewegungen? Augenscheinlich sind sie das Ergebnis einer Zahl, die von CITTI vorgegeben wurde. Dies ist deshalb zu vermuten, da unrealistischerweise von 1.000 zusätzlichen Pkw-Bewegungen auf den oberen Decks ausgegangen wird. Es ist allgemein bekannt, das obere Decks von Parkhäusern am wenigsten frequentiert sind, sodass die Vorgabe +1.000 Pkw-</p>	<p>Für die Verteilung der PKW auf die Parkdecks wurde eine Verteilung der Anzahl der verfügbaren Stellplätze entsprechend angenommen. Für den betrachteten maßgeblichen mittleren Spitzentag mit sehr hohen Kundenzahlen ist davon auszugehen, dass auch die oberen Parkdecks genutzt werden müssen. Darüber hinaus stellt dies schalltechnisch den ungünstigeren Fall gegenüber einer vermehrten Nutzung der unteren Parkdecks dar, da die Zu- und Abfahrten zu den oberen Parkdecks länger sind und auch die Zuschläge für die Steigungen/Gefälle berücksichtigt werden.</p>	nicht berücksichtigen						

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Bewegungen falsch ist und damit auch das Schallgutachten.		
<p>3.13 <u>Nicht nachvollziehbare Einstufung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Padelügger Weg/ Lohgerberstraße/ Herrenholz</u></p> <p>Sodann wird in der aktuellen VU für den Knotenpunkt Padelügger Weg/Lohgerberstraße/Herrenholz die Leistungsfähigkeit und damit die Verkehrsqualität von D auf E angehoben. Wieso? Hierzu gibt es keinerlei Angaben im Gutachten. Wurden Grünzeiten innerhalb des Signalplanes verschoben? Wenn ja, warum?</p>	<p>Im Zuge der Abstimmung der Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden von der zuständigen Abteilung der Hansestadt Lübeck die Anforderungen an die Koordinierung mit den benachbarten Signalanlagen angepasst sowie aktuell in Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck vorgenommene Anpassungen mitgeteilt. Hieraus resultieren geringfügige Änderungen der Signalunterlage bzw. der daraus resultierenden Bewertung der Verkehrsqualität.</p> <p>Ein Hinweis hierzu findet sich im Verkehrsgutachten im Verzeichnis der verwendeten Unterlagen.</p>	
<p>3.14 <u>Fehlerhafte Annahmen zur Verteilung der Kundenverkehrsströme bei der Anbindung CITTI Süd / Herrenholz</u></p> <p>Ich weise an dieser Stelle noch einmal darauf hin, dass auch die neueste Verkehrsuntersuchung unberücksichtigt lässt, dass die Anbindung CITTI Süd bzw. die Verkehrsverteilung an dem Knotenpunkt Anbindung CITTI Süd / Herrenholz Süd bisher stark in Richtung Ziegelstraße ausgeprägt war, da bis zu den Umbau- / Erweiterungsbauten keine direkte Anbindung an die Parkieranlagen möglich war. Dies wird auch aus den Erhebungen von 2009 ersichtlich.</p> <p>Mit dem Bau des Parkhauses und der neuen internen Verkehrsführung Zufahrt über die Anbindung CITTI Nord sowie mehrere Ausfahrts Spuren aus dem Parkhaus in Richtung Anbindung CITTI Süd, wird diese Anbindung aber verstärkt genutzt werden. Die bisherige Stromverteilung (Haupttrichtung Ziegelstraße) kann daher nicht mehr als Grundlage für die Hochrechnung weiterer interner Ausfahrtströme genutzt werden. Denn es ist offensichtlich und eindeutig, dass die Kunden vom Padelügger Weg kommend, in dem neuen Parkhaus parken und anschließend über die Anbindung CITTI Süd das Parkhaus verlassen, um von dort rechts abbiegend die direkte Verbindung zum Padelügger Weg bzw. der BAB wählen. Auch die aktuelle</p>	<p>Wie bereits in der Abwägung zur Stellungnahme vom 23.02.2017 (s. Nr. 1.6) ausgeführt, liegen für alle Anbindungen des CITTI-Parks konkrete, belastbare Verkehrsdaten vor. Die jeweils angenommenen Richtungsverteilungen spiegeln das nach Realisierung des Endausbauszustandes unter Berücksichtigung aller Nutzungsänderungen zu erwartende Verkehrsverhalten der Kunden wieder. Dies wird in der Verkehrsuntersuchung nachvollziehbar dargelegt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Verkehrsuntersuchung lässt dies wiederum unverständlicher Weise unberücksichtigt. Auch dies führt zur Fehlerhaftigkeit und Unbrauchbarkeit des Verkehrsgutachtens.</p> <p>Denn gemäß dem VU biegen lediglich 36% der Ausfahrenden rechts in Richtung Padelügger Weg ab. Eine korrekte Verteilung hätte erhebliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der nachfolgenden Knotenpunkte in Richtung BAB.</p>		
<p>3.15 <u>Gravierende Mängel in der schalltechnischen Untersuchung führen zur Nichtigkeit der B-Pläne</u></p> <p>Abschließend kann nur, wie bereits in meiner Stellungnahme vom 23. Februar 2017, das Fazit gezogen werden:</p> <p><b>Auch der aktuelle Vergleich mit der schalltechnischen Untersuchung weist diverse gravierende Mängel auf.</b> Neben einer fehlenden Aktualisierung bezogen auf die Verkehrsuntersuchung November 2016 wird in der schalltechnischen Untersuchung von einer Verkehrsmenge 17.200 Pkw-Bewegungen/ Tag ausgegangen, in der Verkehrsuntersuchung sind jedoch für die Anbindung CITTI Nord und Süd insgesamt 19.760 Pkw-Bewegungen/ Tag ausgewiesen. Diese Differenz von 13% muss zwingend im B-Plan Berücksichtigung finden und damit in den Abwägungsprozess. Ansonsten geht der B-Plan von einer falschen Grundlage / schalltechnischen Untersuchung aus, was zur Folge hat, dass der bzw. die B-Pläne nichtig sind.</p>	<p>Wie bereits in der Abwägung zu Nr. 3.11 dargelegt, wurde in die angeführte vermeintliche Differenz von 13% bei der Berechnungsgrundlage der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung enthält insgesamt erhebliche Sicherheiten.</p> <p>Insgesamt stellen die schalltechnische Untersuchung und das Verkehrsgutachten schlüssige und belastbare Grundlagen für die Abwägungsentscheidungen zum Bebauungsplan 22.55.09 dar, die von den ständigen Fachbehörden im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft und nicht beanstandet worden sind.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 4 Bürger, 23568 Lübeck</b></p>		
<p>4.1 <u>Allgemein</u></p> <p>Die drei Bebauungsplanänderungen stehen nach Darstellung des Planaufstellers in unmittelbarem Zusammenhang zueinander (siehe Begründung zum Bebauungsplan 22.55.09, Seite 4, 1. Einleitung) und sind daher nicht einzeln zu beurteilen.</p> <p>Ausgangsänderungsbebauungsplanentwurf für das Änderungsgesamtpaket der drei Entwürfe ist der Entwurf Bebauungsplan 22.55.09.</p> <p>In diesem wird begründet, warum die Änderung der Bestands-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>bebauungspläne 22.55.08, 22.55.01 und 22.53.04 sowie 22.53.07 erforderlich ist. Diese Begründung des Änderungserfordernisses wird auch für die beiden anderen Änderungsentwürfe angeführt.</p>		
<p><b>Zum Bebauungsplan 22.55.09</b> 4.2 <u>Kein Planerfordernis gegeben für den B-Plan 22.55.09</u> In diesem Entwurf wird das Erfordernis der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans und damit auch der beiden anderen Änderungsentwürfe Bebauungsplan 22.55.10 und Bebauungsplan 22.53.09 dargestellt. Zitat, Seite 4, Ziffer 1.2 Anlass und ERFORDERNIS der Planänderung: „Anlass der Bebauungsplanung ist, den Sonderstandort mit dem Einkaufszentrum CITTI-Park nochmals zu stärken.“ Zum ERFORDERNIS der Planung, wie es der § 1, Abs. 3 BauGB fordert, ist weder hier noch an anderer Stelle der Begründung etwas gesagt. Die mit dem Ziel (Gliederungspunkt: Anlass der Planänderung), den Standort CITTI-Park zu stärken, begründete Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung ist nicht nachvollziehbar, weil diese nicht näher begründet, geschweige denn ein ERFORDERNIS belegt, ist. Dies dürfte auch nicht möglich sein, da die Neueröffnung der letzten Erweiterung des CITTI-Parks Lübeck erst am 13.10.2016 stattgefunden hat und eine weitere Stärkung des Standortes, aufgrund des Fehlens jeglicher neuer Marktdaten, nicht begründet werden kann. Diese völlig unbelegte Begründung ist umso abstruser, da der Aufstellungsbeschluss für diese Änderung bereits am 19.01.2015 beschlossen wurde, also 1 Jahr und 9 Monate bevor die oben angeführte Neueröffnung, nach der letzten Erweiterung um 8.600 qm, stattfand. Gemäß § 1 Abs.3 BauGB, „haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist...“.</p>	<p>§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB besagt, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung zur Erforderlichkeit von Bebauungsplänen ist den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB genüge getan, soweit der Bebauungsplan nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich ist (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 07.05.1971 – 4 C 76.68; Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99). In der ständigen Rechtsprechung wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass es Sache der Gemeinde sei, wie sie ihre Planungshoheit handhabe und welche Konzeption sie ihr zugrunde lege (ständige Rechtsprechung seit Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29.04.1964 – 1 C 30.62, BVerwGE 18, 247). Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.05.1995 – 4 BN 30.94; Söfker, in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1 Rn. 30). Die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. ihre Änderung oder Aufhebung liegt grundsätzlich im freien Planungsermessen der Gemeinde in Ausübung der kommunalen Planungshoheit. Dabei bleibt es der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen B-Plan aufstellt, ändert oder aufhebt. Maßgebend sind dabei die eigenen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB besagt, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung zur Erforderlichkeit von Bebau-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Für diese Bebauungsplanänderung ist in der Begründung zur Änderung kein Erfordernis aus städtebaulicher Entwicklung und städtebaulicher Ordnung dargelegt worden. Daher ist die rechtliche Grundlage für die Aufstellung, hier Änderung des Bebauungsplans 22.55.09, gemäß § 1, Abs.3 nicht gegeben.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung 22.55.09 ist daher rechtlich nicht zulässig!</p> <p>Zusätzlich wird auf die Stellungnahmen der Landesplanung SH vom 25.01.2016 verwiesen (siehe S.21, 22 der Begründung), in der von dort auf den Status des Standortes CITTI-Park im Zusammenhang mit dem „Einzelhandelszentren- und -nahversorgungskonzeptes“ verwiesen wird. Aufgrund dessen knüpft die Bürgerschaft der HL per Beschluss eine weitere Stärkung von „Einzelhandels-Sonderstandorten“ an erhebliche Bedingungen. Diese sind, wie unter 2. dieser Stellungnahme nachgewiesen, hier nicht gegeben.</p>	<p>ungsplänen ist den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB genüge getan, soweit der Bebauungsplan nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich ist (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 07.05.1971 – 4 C 76.68; Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99). In der ständigen Rechtsprechung wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass es Sache der Gemeinde sei, wie sie ihre Planungshoheit handhabe und welche Konzeption sie ihr zugrunde lege (ständige Rechtsprechung seit Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29.04.1964 – 1 C 30.62, BVerwGE 18, 247). Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.05.1995 – 4 BN 30.94; Söfker, in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1 Rn. 30).</p> <p>Beim CITTI-Park handelt es sich um einen seit vielen Jahren etablierten Einzelhandelsstandort in Lübeck. Es ist Wille der Hansestadt Lübeck, eine weitere Stärkung dieses Einkaufszentrums zu ermöglichen, sofern die Erweiterung im Rahmen ihrer eigenen städtebaulichen Vorstellungen bleibt und die landesplanerisch gesetzten Vorgaben zur städtebaulichen / raumordnerischen Verträglichkeit eingehalten werden.</p> <p>Die städtebaulichen Vorstellungen der Hansestadt Lübeck zur Einzelhandelsentwicklung werden vor allem im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept von 2011 zum Ausdruck gebracht, das die Stadt als Grundlage zur Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung aufgestellt hat. Der Standort „Buntekuh-Herrenholz“ mit dem CITTI-Park ist als Sonderstandort regionaler Bedeutung Bestandteil des städtischen Zentrenkonzeptes klassifiziert, an denen unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der Zentren Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zugelassen werden können.</p> <p>Mit ergänzendem Beschluss der Bürgerschaft vom 26.06.2014 zur Vorlage des Einzelhandelsmonitorings hat die Bürgerschaft</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>bestimmt, „dass eine Erweiterung an den nicht-integrierten Standorten ... in Einzelfällen befürwortet werden (kann), 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.“ Dies ist hier der Fall.</p> <p>Die Einhaltung der städtebaulichen / raumordnerischen Relevanzschwellen wurde mit dem vorliegenden Gutachten zur städtebaulichen / raumordnerischen Verträglichkeit nachgewiesen.</p>	
<p>4.3 <u>In der Begründung enthaltene gutachterlich belegte Aussagen konnten nicht nachvollzogen und nachgeprüft werden</u></p> <p>In der Begründung zu diesem Entwurf wird mehrfach z.B. (Zitat: „Quelle siehe Ziffer 7.3“) Bezug auf das Verträglichkeitsgutachten, das Einzelhandelsmonitoring und die „ergänzende gutachterliche Stellungnahme“ des „Gefälligkeitsgutachters“ Lademann genommen.</p> <p>Das angeführte Gutachten war nicht mit ausgelegt, sodass ein Nachvollziehen, geschweige denn eine Prüfung der Gutachteraussagen nicht möglich war. Damit sind auch alle darauf fußenden Aussagen der Begründung nicht durch die zitierten Gutachten und das Monitoring belegt, da die gesamtgutachterlichen Grundlagen fehlen.</p> <p>Der gleiche Auslegungsfehler trifft auf das angeführte Verkehrsgutachten von Masuch + Olbrisch sowie die Schalltechnische Untersuchung von Lärm Consult zu.</p> <p>Zudem ist es erforderlich, die Stellungnahme der städtischen Fachbereiche/ Abteilungen zu den Gutachten vorzulegen, da die Gutachten lediglich Gutachten sind, nicht aber umfänglich die fachliche Position der Fachverwaltungen widerspiegeln müssen. Dies wiegt umso schwerer, da z.B. seit vielen Jahren bekannt ist, dass die Belastung der Kreuzung Padelügger Weg/Herrenholz nach Aussage der Fachverwaltung über das Maß der Belastbarkeit hinausgeht.</p>	<p>Die Begründungen der ausgelegten Bebauungspläne geben die Ergebnisse der zugrunde liegenden Gutachten im erforderlichen Umfang wieder. Grundsätzliche Zweifel an der Richtigkeit der dortigen Angaben sind nicht angebracht.</p> <p>Für das Vorhaben wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen (Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten) vom 14.04.2015,</li> <li>- Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten vom April 2015 zur geplanten Erweiterung des CITTI-Parks Lübeck vom 04.09.2015,</li> </ul> <p>sowie als umweltbezogene Gutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrstechnische Untersuchung vom 02.11.2016,</li> <li>- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 22.55.09 vom 07.04.2016.</li> </ul> <p>Da die verkehrlichen Auswirkungen durch die Vorhaben und die damit verbundenen Lärmimmissionen nur einen sehr kleinen Kreis direkter Nachbarn betreffen und keine wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 darstellen, wurden die Gutachten diesen Personen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung direkt zugestellt. Den jeweils zuständigen Fachbehörden wurden die Gutachten im Rahmen</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>der Behördenbeteiligung zugesandt.</p> <p>Die Thematik Einzelhandelsverträglichkeit bzw. städtebauliche / raumordnerische Auswirkungen betrifft insbesondere die Kommunen mit zentralörtlicher Funktion im Einzugsbereich des Vorhabens sowie die Interessenverbände als Vertreter des Einzelhandels. Diesen wurde das Gutachten und die ergänzende Stellungnahme im Rahmen Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behördenbeteiligung zugesandt.</p> <p>Für die Allgemeinheit geben die Begründungen der Bebauungspläne die Inhalte der Fachgutachten im erforderlichen Umfang wieder. Eine zusätzliche öffentliche Auslegung der Gutachten ist nicht erforderlich, wenn diese keine wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 darstellen, Unabhängig davon kann jeder Bürger beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung Einsicht in die zugrundeliegenden Gutachten nehmen.</p>	
<p><b><u>Zum Bebauungsplan 22.55.10</u></b></p> <p>4.4 <u>Fehlerhafte Beschlussfassung beim Auslegungsbeschluss</u></p> <p>Auf Seite 1 der Begründung zum Bebauungsplan 22.55.10 heißt es:  „Begründung zum Bebauungsplan 22.55.10 - Änderung des Bebauungsplanes 22.55.01- Gewerbegebiet Herrenholz Süd".  So lautet auch der Beschlussvorschlag der Beschlussvorlage für den Bauausschuss zur Öffentlichen Auslegung!  Auf Seite 3, 1. Einleitung, Abs.2, Satz 2, und Seite 8, unter Ziffer 5 der Begründung heißt es dagegen, dass mit dem Änderungsbebauungsplan 22.55.10 zusätzlich der Änderungsbebauungsplan 22.55.05 von 2003 AUFGEHOBEN UND ERSETZT werden soll.  Somit fand der Beschluss zur öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes unter einer fehlerhaften Beschlussfassung statt!</p>	<p>Der Änderungsbebauungsplan 22.55.05 ist ein sogenannter „einfacher Bebauungsplan“, der lediglich die Art der zulässigen Nutzung im zugrunde liegenden Bebauungsplan 22.55.01 regelt.</p> <p>Die Aufhebung und die Ersetzung dieses Änderungsbebauungsplanes 22.55.05 wird im Rahmen der Aufstellung des „Bebauungsplanes 22.55.10 - Änderung des Bebauungsplanes 22.55.01“ geregelt durch folgende Festsetzung zur Einfügung in den Bebauungsplan 22.55.01:</p> <p>„Nr. II. b) 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.“</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Insofern liegt für die Aufhebung und der Ersetzung des Änderungsbebauungsplanes 22.55.05 keine fehlerhafte Beschlussfassung vor.	
<p>4.5 <u>Kein Planungserfordernis gegeben für den B-Plan 22.55.10</u></p> <p>Zu Anlass und Erfordernis der Planänderung wird auf S. 3, Ziffer 1.2 der Begründung ausgeführt, dass 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung aus dem Standort Herrenholz 6 (Änderungsbebauungsplan 22.55.10) in das Einkaufszentrum CITTI-Park (Änderungsbebauungsplan 22.55.09) verlagert werden sollen.</p> <p>Damit wird eine von drei Maßnahmen, die dem „Anlass“ „Nochmalige Stärkung des Sonderstandortes mit dem Einkaufszentrum CITTI-Park“ zur Umsetzung verhelfen sollen, sowohl als Anlass, als auch als Erfordernis dieser Planänderung benannt.</p> <p>Damit ist für diesen Bebauungsplanänderungsentwurf der verbindliche Zusammenhang zum parallel durchgeführten Bebauungsplanänderungsverfahren 22.55.09 hergestellt.</p> <p>Somit nehme ich im Hinblick auf § 1 Abs.3 BauGB Bezug auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanänderungsentwurf 22.55.09 und stelle fest, dass die rechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung nicht gegeben sind.</p> <p>Den direkten Zusammenhang dieser B-Plan-Aufstellung (22.55.10) zu der B-Plan-Aufstellung (22.55.09) stellt auch Satz 1 der Einleitung der Begründung her „Der aufzustellende Bebauungsplan 22.55.10 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan aufgestellt.“</p>	<p>Zum Planerfordernis wird auf die Ausführungen und Abwägung unter Pkt. 3.2 verwiesen.</p> <p>Wie dort auch bereits ausgeführt, ist die mit dem B-Plan 22.55.09 geplante Erweiterung der Verkaufsflächen für Bekleidung im CITTI-Park nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Hansestadt Lübeck an die Bedingung geknüpft, dass im Gegenzug Verkaufsfläche für Bekleidung auf dem Grundstück Herrenholz 6 im gleichen Umfang reduziert wird. Dafür wird der Bebauungsplan 22.55.10 aufgestellt. Insofern stehen die beiden Bebauungspläne in einem bedingenden Verhältnis zueinander und werden parallel aufgestellt.</p> <p>Die Aufstellung dieser Bebauungspläne als unselbstständige Planänderung hat jedoch nichts mit der parallelen Durchführung der Bebauungsplanverfahren zu tun.</p> <p>Die Form der Bebauungsplanänderung wurde gewählt, da für die Planung nur einige wenige textliche Festsetzungen in den bisher geltenden Bebauungsplänen zu modifizieren sind, während der große überwiegende Teil der Festsetzungen bestehen bleiben soll.</p>	nicht berücksichtigen
<p>4.6 <u>Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche für Bekleidung muss im B-Plan 22.55.10 festgesetzt werden</u></p> <p>Auf Seite 9, Ziffer 5.1, Abs. 2 der Begründung wird ausgeführt, dass „ ... ungeachtet des neu zu schaffenden Planungsrechts der Bestandsschutz für die genehmigte Verkaufsfläche für Be-</p>	Die Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen für Bekleidung auf 1.300 qm am Standort Herrenholz 6 wird über den Änderungsbebauungsplan 22.55.10 geregelt. Mit seinen Festsetzungen wird die Verkaufsfläche für Bekleidung auf max. 3.200 qm begrenzt. Damit wird die Reduktion der Verkaufsflä-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>kleidung auf 4.269 qm fortbesteht, ist der Eigentümer des Standortes Herrenholz 6 bereit, PER VERTRAG auf die Nutzung der im ersten Obergeschoss genehmigten Verkaufsfläche von 1.173,34 qm zu verzichten. Der Vertrag wird vor Satzungsbeschluss des Änderungsbebauungsplanes vorliegen."</p> <p>Dies bedeutet, dass im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 planungsrechtlich zusätzlich 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung gesichert werden, während die Reduzierung der planungsrechtlich gesicherten und genehmigten Verkaufsfläche von 1.173,34 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes 22.55.10 lediglich vertraglich vereinbart werden.</p> <p>Dies bedeutet, dass die Bürgerschaft die zusätzliche Verkaufsfläche für Bekleidung im Bebauungsplanänderungsentwurf 22.55.09 als Satzung beschließt, während die Bürgerschaft den Vertrag zur Reduzierung der Verkaufsfläche im Bebauungsplanänderungsentwurf 22.55.10 nur zur Kenntnis vorgelegt bekommt.</p> <p>Damit besteht eine eklatante Rechtsungleichheit zwischen beiden Maßnahmen (Reduzierung ggü. Erweiterung der Verkaufsflächen), da der Vertrag jederzeit ohne Beteiligung der Bürgerschaft zwischen den Vertragspartnern gelöst oder geändert werden kann, während eine Änderung des Bebauungsplanes 22.55.09 der Zustimmung der Bürgerschaft bedürfte.</p> <p>Die Planungshoheit der Kommune wird damit ausgehebelt und ist nicht zulässig.</p> <p>Die Reduzierung der Verkaufsfläche für Bekleidung im Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes 22.55.10 muss daher im Bebauungsplanänderungsentwurf festgesetzt werden, wie dies auch zu einer entsprechenden Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente im Bebauungsplan führen muss.</p> <p>Eine Reduzierung der Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes 22.55.10 um den Betrag der Erhöhung der Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes 22.55.09 fordert auch der</p>	<p>che für Bekleidung an diesem Standort um 1.300 qm planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die tatsächliche Verlagerung dieser 1.300 qm und der Nutzungsverzicht der Eigentümerin am Standort Herrenholz 6 wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck, der CITTI Handelsgesellschaft mbH &amp; Co. KG und der Eigentümerin am Standort Herrenholz 6 geregelt. Der Vertrag sichert die freiwillige Aufgabe der Flächen im gegenseitigen Einvernehmen. Er wurde im November 2016 von allen Vertragspartnern unterzeichnet und enthält folgende Vereinbarungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Eigentümerin Herrenholz 6 verzichtet auf die ihr vorliegenden Genehmigungen und Nutzungsmöglichkeiten für den Standort Herrenholz 6 in dem Umfang von 1.300 qm Verkaufsfläche für Textilien und Lederwaren.</li> <li>- Die Verzichtserklärung erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Satzungsbeschlüsse über die B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10 mit den diesbezüglichen Festsetzungen gefasst werden.</li> <li>- Die Hansestadt Lübeck spricht mit dem Vertrag eine Nutzungsuntersagung für die vorgenannten 1.300 qm Verkaufsfläche am Standort Herrenholz 6 aus.</li> <li>- Diese wird solange nicht vollzogen, bis die Satzungsbeschluss der beiden Bebauungspläne gefasst worden sind. Die Nutzungsuntersagung ist Anlage zum Vertrag.</li> <li>- Im Gegenzug verzichtet die Eigentümerin Herrenholz 6 auf Rechtsbehelfe gegen den Vertrag.</li> </ul> <p>Weiterhin wird geregelt, dass ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung der Bebauungspläne durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Eigentümerin Herrenholz 6 und Citti verzichten auf etwaige Entschädigungsansprüche, die sich aus den Bebauungsplänen 22.55.09 und 22.55.10 ergeben könnten sowie auf jegliche Rechtsbehelfe gegen die beiden Bebau-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Gutachter des „Verträglichkeitsgutachtens“. Hier das Zitat aus der Begründung Seite 11, Spiegelstrich Abs. 5:          "Zusammenfassend kommen die Gutachter hinsichtlich der angestrebten Flexibilisierungen u. a. auch zu folgendem Ergebnis und entsprechenden Empfehlungen:          - Die Übertragung von 1.300 qm 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."</p>	<p>ungspläne.</p>	
<p><b>Zum Bebauungsplan 22.53.09</b>  <u>4.7 Positive Entwicklung durch Reduzierung von zentrenrelevanten Sortimenten</u>          Zu diesem Entwurf ist festzustellen, dass eine Reduzierung von zentrenrelevanten Sortimenten an einem Einzelhandelsstandort wie diesem grundsätzlich zu begrüßen ist. Es handelt sich bei der Reduzierung zwar lediglich um 400 qm, doch ist selbst dies ein Fortschritt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>4.8 In der Begründung enthaltene gutachterlich belegte Aussagen konnten nicht nachgeprüft werden</u>          Auch zur öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanänderungsentwurfes ist der Mangel festzustellen, dass die, auf die vielfach in der Begründung „(Quelle siehe Ziffer ...)“ verwiesenen Quellen, Verträglichkeitsgutachten, Verkehrsgutachten, Immissionsschutzgutachten, nicht mit ausgelegt wurden, sodass eine Überprüfung der Quellen, Zitate, gesamtgutachterlichen Zusammenhänge nicht möglich war.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen und Abwägung unter Pkt. 3.3 verwiesen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>4.9 Unterschiedliche Angaben zum genehmigten Umfang der Verkaufsflächen für Sportartikel</u>          Im Weiteren ist festzustellen, dass die Angaben zur genehmigten Größe der Verkaufsfläche für Sportartikel zwischen 3.500 qm und 3.555 qm variiert. Es sollte möglich sein, im Auf-</p>	<p>Im Sportfachmarkt Decathlon am Standort Padelügger Weg Nord (Bebauungsplan 22.53.09) sind 3.555 qm Verkaufsfläche für Sportartikel inkl. Großgeräte und Campingartikel genehmigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>stellungsverfahren für einen Bebauungsplan, in einer, aufgrund eines Bestandsbebauungsplanes erteilten Baugenehmigung, festzustellen, wie groß die genehmigte Verkaufsfläche ist.</p>		
<p>4.10 <u>Verzicht auf die Aufstellung der vorliegenden B-Pläne</u>  Abschließend ist festzustellen, dass die insgesamt als unselbstständig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderungsentwürfe und deren öffentliche Auslegung so erhebliche Mängel aufweisen, dass diese in einer Abwägung nicht geheilt werden können.  Es wird daher gefordert, auf die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderungsentwürfe gänzlich zu verzichten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  Wie bereits oben ausgeführt hält die Hansestadt Lübeck an der Zielsetzung der Stärkung des CITTI-Parks in dem gemäß Auslegungsbeschluss reduzierten Umfang fest.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

**Bebauungsplan 22.55.09 – Herrenholz Einkaufszentrum –  
Bebauungsplan 22.55.10 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd –  
Bebauungsplan 22.53.09 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord –**

**Teil B: Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

**Stand: 06.04.2017**

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

Im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 35 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 13.02.2017)
2. Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung zum B-Plan 22.53.09 (Schreiben vom 13.02.2017)
3. Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 21.02.2017)
4. Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 15.02.2017)
5. Stadt Bad Schwartau (Schreiben vom 22.02.2017)
6. Stadt Bad Oldesloe (Schreiben vom 31.01.2017)
7. Stadt Oldenburg in Holstein (Schreiben vom 07.02.2017)
8. Stadt Eutin (Schreiben vom 13.02.2017)
9. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie (zwei Schreiben vom 20.02.2017)
10. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 13.02.2017)
11. Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zum Bebauungsplan 22.55.09 (Schreiben vom 26.02.2017)
12. Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zum Bebauungsplan 22.55.10 (Schreiben vom 26.02.2017)
13. Ministerium für Inneren und Bundesangelegenheiten, LKA Kampfmittelräumdienst zum Bebauungsplan 22.55.10 (Schreiben vom 23.02.2017)

14. Ministerium für Inneren und Bundesangelegenheiten, LKA Kampfmittelräumdienst zum Bebauungsplan 22.55.09 (Schreiben vom 23.02.2017)
15. Ministerium für Inneren und Bundesangelegenheiten, LKA Kampfmittelräumdienst zum Bebauungsplan 22.53.09 (Schreiben vom 23.02.2017)

b) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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:

16. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 31.01.2017)
17. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 22.02.2017)
18. Hansestadt Lübeck, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 06.02.2017)
19. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr , vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 01.02.2017)
20. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserbehörde und Untere Abfallentsorgungsbehörde (Schreiben vom 28.02.2017)
21. Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 01.02.2017)
22. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 27.02.2017)
23. Lübeck Travemünde Marketing (Schreiben vom 06.02.2017)
24. Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 14.02.2017)
25. Amt Lauenburgische Seen (Schreiben vom 24.02.2017)
26. Amt Nordstormarn (Schreiben vom 01.02.2017)
27. Amt Trave-Land (Schreiben vom 20.02.2017)
28. Gemeinde Groß Grönau (Schreiben vom 20.02.2017)
29. Gemeinde Lüdersdorf (Schreiben vom 28.02.2017)
30. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 13.02.2017)
31. Gemeinde Selmsdorf (Schreiben vom 28.02.2017)
32. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 24.02.2017)
33. Gemeinde Timmendorfer Strand (Schreiben vom 13.02.2017)
34. Stadt Ahrensburg (Schreiben vom 01.02.2017)
35. Stadt Dassow (Schreiben vom 28.02.2017)
36. Stadt Grevesmühlen (Schreiben vom 08.02.2017)
37. Stadt Henstedt-Ulzburg (Schreiben vom 02.02.2017)
38. Stadt Mölln (Schreiben vom 24.02.2017)
39. Stadt Plön (Schreiben vom 23.02.2017)
40. Stadt Schönberg (Schreiben vom 28.02.2017)

41. Kreis Ostholstein (Schreiben vom 13.02.2017)

c) Bei den übrigen, nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, 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.

Träger öffentlicher Belange:

- DEHOGA Schleswig-Holstein
- Gewerbe-, Handels- und Industrieverein e.V. Grevesmühlen
- Gewerbeverein Neustadt e.V.
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.280 Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, Untere Bauordnungsbehörde
- Hansestadt Lübeck, Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck, Seniorenbeirat
- Katasteramt Lübeck
- Kaufmannschaft zu Lübeck
- Koordinationsbüro Wirtschaft Lübeck (KWL)
- Kreis Segeberg
- Kreishandwerkerschaft
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz
- Landeshauptstadt Schwerin
- Lübecker Hafengesellschaft
- Lübeck-Management e.V.
- 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
- Stadtschülersprecher
- Stadtwerke Lübeck Netz GmbH
- Travemünder Wirtschaftsgemeinschaft
- VMG – Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V.
- Wirtschaftsförderung Lübeck

Nachbargemeinden

- Kreis Herzogtum Lauenburg
- Kreis Stormarn
- Kreis Nordwestmecklenburg
- Hansestadt Wismar
- Stadt Neustadt im Holstein
- Stadt Ratzeburg
- Stadt Reinfeld
- Stadt Wahlstedt
- Stadt Bad Segeberg  
mit Zweckverband Mittelzentrum  
Bad Segeberg – Wahlstedt
- Stadt Bargteheide
- Amt für Raumordnung und Landesplanung  
Westmecklenburg
- 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 Pogez

- Gemeinde Rehhorst
- Gemeinde Schackendorf
- Gemeinde Sterley
- Gemeinde Wesenberg
- Gemeinde Westerau
- Gemeinde Zarpen

**Auswertungstabelle zu Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten**

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Der Ministerpräsident, Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung zu den B-Plänen 22.55.09 und 22.55.10 (Schreiben vom 13.02.2017)</b>		
<p>1.1 <u>Bisherige Äußerungen und Stellungnahmen zur Planung im Rahmen der Planungsanzeige und der frühzeitigen Beteiligung</u></p> <p>Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22.55.09 („Herrenholz Einkaufszentrum“) und Nr. 22.55.10 („Gewerbegebiet Herrenholz Süd“) der Hansestadt Lübeck sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 08. August 2016 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass den mit der Bauleitplanung verfolgten Planungsabsichten auf der Basis einer kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung der Hansestadt Lübeck keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p> <p>Zugleich hatte ich klargestellt, dass die Bedenken, Hinweise und Empfehlungen in Bezug auf die Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums und die Veränderung der bisher im Einkaufszentrum geltenden sortimentsbezo-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kopie des Vertrages zwischen der Hansestadt Lübeck, Beutin und CITTI GmbH wurde der Abt. Landesplanung am 05.04.2017 zugesandt.</p> <p>Weiterhin ist das Protokoll der Sitzung des Einzelhandelsforums am 02.06.2015 mit Mail vom 28.02.2017 der Abt. Landesplanung zur Kenntnis gegeben worden.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>genen Verkaufsflächenobergrenzen aufrechterhalten werden. Weiterhin hatte ich zu gegebener Zeit um Folgendes gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorlage einer Kopie des Vertrages mit dem Eigentümer des Standortes Herrenholz 6, 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung verbleiben.</li> <li>• Vorlage eines Nachweises, dass die Planinhalte innerhalb des Regionalen Einzelhandelsforums für die Wirtschaftsregion Lübeck vorgestellt und abgestimmt worden sind.</li> </ul>		
<p>1.2 <u>Überwiegende Berücksichtigung der vorgetragenen Bedenken um Empfehlungen</u></p> <p>Gegenüber dem Stand der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20. Juli 2016 sind wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, insbesondere dahingehend vorgenommen worden, dass im Bebauungsplan Nr. 22.55.09 auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums und</li> <li>• den Tausch der Verkaufsflächen für Fahrräder in zentren- und nahversorgungsrelevante Warensortimente</li> </ul> <p>verzichtet werden soll.</p> <p>An der Planungsabsicht, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.55.08 zulässige Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums CITTI-Park um bis zu 1.300 m<sup>2</sup> für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung zu Lasten der bisher im Geltungsbereich der benachbarten Bebauungspläne</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Nr. 22.55.01 bzw. 22.55.05 geltenden zulässigen Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Textilien zu erweitern, soll dagegen weiterhin festgehalten werden. Gleiches gilt bezüglich der Reduzierung des zentrenrelevanten Sortiments Elektroartikel zugunsten einer Erweiterung der Sortimente Bekleidung/Schuhe, Hausrat/Geschenkartikel, Spielwaren und Lebensmittel in einer Größenordnung von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p>Vor diesem Hintergrund stelle ich fest, dass den Bedenken und Empfehlungen der Landesplanung überwiegend Rechnung getragen worden ist.</p>		
<p>1.3 <u>Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen, wenn Nachweise zum Verzicht auf die Nutzung von Verkaufsfläche für Bekleidung am Standort Herrenholz 6 sowie für die Abstimmung der Planinhalte im Regionalen Einzelhandelsforums für die Wirtschaftsregion Lübeck vorgelegt werden</u></p> <p>Daher bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22.55.09 („Herrenholz Einkaufszentrum“) und Nr. 22.55.10 („Gewerbegebiet Herrenholz Süd“) der Hansestadt Lübeck und den damit verfolgten Planungsabsichten auf der Basis einer kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung der Hansestadt Lübeck weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die Zustimmung verbinde ich mit der Maßgabe, eine Kopie des Vertrages mit dem Eigentümer des Standortes Herrenholz 6, mit dem dieser auf die Nutzung von Teilen der Verkaufsfläche für Bekleidung verzichtet und eine ggf. bestehende Bau- und Nutzungsgenehmigung zurückgibt, vorzulegen und den Nachweis zu führen, dass die Planinhalte innerhalb des Regionalen Einzelhandelsforums für die Wirtschaftsregion Lübeck vorgestellt und abgestimmt worden sind.</p>	<p>Die geforderten Nachweise liegen vor und wurden der Landesplanung zugesandt (siehe Pkt. 1.1).</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 2 Der Ministerpräsident, Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung zu dem B-Plan 22.53.09 (Schreiben vom 13.02.2017)</b>		
<p>2.1 <u>Bisherige Äußerungen der Landesplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</u></p> <p>Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22.53.09 „Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord“ der Hansestadt Lübeck sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung, zu der parallel im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 22.55.09 die zulässige Verkaufsfläche für Sportartikel den gutachterlichen Empfehlungen entsprechend reduziert werden soll, hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 08. August 2016 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 22.53.09 zwar den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck widersprechen, sich aber noch im Rahmen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 22.53.08, der bisher auf bis zu 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche neben Sportartikeln noch weitere zentrenrelevante Kernsortimente zulässt, bewegen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hatte ich bekannt gegeben, dass 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 entgegenstehen.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
<p>2.2 <u>Bestätigung, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen</u></p> <p>Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind mit der vorliegenden Planung gegenüber dem Stand der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20. Juli 2016 nicht vorgenommen worden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bestätige ich, dass 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 weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p>		
<p><b>Nr. 3 Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 21.02.2017)</b></p>		
<p>3.1 <u>Keine weiteren zentrenrelevanten Verkaufsflächen bis zum nächsten Monitoring</u></p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir uns bereits mit unserem Schreiben vom 12.08.2016 zu dem Planvorhaben geäußert und möchten an dieser Stelle noch einmal auf dieses Schreiben verweisen. Wir nehmen die geringfügigen Anpassungen in der Sortimentsgestaltung im Bebauungsplan Nr. 22.55.09 zur Kenntnis, bleiben jedoch bei der Empfehlung der Stadtverwaltung, bis zu einem nächsten Monitoring keine weiteren zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt zuzulassen.</p> <p>Gemeinsam mit der Landesplanung gehen wir auch nach wie vor davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten die negativen Auswirkungen zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere der zentralen Innenstadt, verschärft wird und Funktionsstörungen nicht ausgeschlossen sind. Bei allem Verständnis für die Planungen am Standort Herrenholz, überwiegen die Sorgen um die bereits angeschlagene Lübecker Innenstadt noch immer.</p>	<p>Mit dem Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan 22.55.09 durch den Bauausschuss am 19.12.2016 wurde der ursprüngliche Umfang der zu tauschenden Verkaufsflächen hin zu mehr innenstadtsensiblen Sortimenten im CITTI-Park, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung gewesen ist, reduziert.</p> <p>Die Planung umfasst nunmehr noch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 sowie</li> <li>- den Tausch von 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul> <p>Herausgenommen wurden der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung sowie die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Die Landesplanung hat der Hansestadt Lübeck in ihrem Schreiben vom 13.02.2017 im Rahmen der Behördenbeteili-</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>gung nach § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass durch diese Reduzierungen den Bedenken und Empfehlungen der Landesplanung überwiegend Rechnung getragen worden ist.</p> <p>In der Sitzung des Bauausschusses vom 19.12.2016 (Protokoll) wurde dargelegt, dass man einen weiteren Sortimentstausch prüfen könne, wenn die Ergebnisse des nächsten Innenstadtmonitorings vorlägen.</p> <p>Das ursprünglich für 2017 geplante Innenstadt-Monitoring wurde vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung noch nicht durchgeführt, da die seit 2014 zulässige Erweiterung des CTTI-Parks erst im Oktober 2016 umgesetzt worden ist und diese Verkaufsflächen erst allmählich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu wirken beginnen. Daher wird ein neues Innenstadt-Monitoring für das Jahr 2019 angestrebt.</p>	
<p><b>Schreiben des Handelsverbands Nord vom 12.08.2016:</b></p> <p>3.2 <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 technischen 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner, während der Bundesdurchschnitt bei 1,45 m<sup>2</sup> je Einwohner liegt.</p> <p>Dazu kommt, dass der Anteil des Einzelhandels am privaten</p>	<p>Nach Prüfung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen zur ursprünglichen Planung hat der Bauausschuss mit dem Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan 22.55.09 in der Sitzung am 19.12.2016 die geplante Zunahme der innenstadtsensiblen Sortimente im CTTI-Park reduziert:</p> <p>Statt der ursprünglich geplanten 5.400 qm zusätzliche Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente werden nun Erweiterungen auf 2.150 qm Verkaufsfläche zugelassen. (siehe Pkt. 3.1).</p> <p>Über die nunmehr reduzierte Erweiterungsplanung für innenstadtsensible 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 CTTI-Park.</p> <p>Als öffentliche Belange bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versor-</p>	<p>Teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche. Da das ursprüngliche Baurecht allerdings nicht, auch nicht teilweise verwirklicht wurde, werden mit entsprechender Umsetzung der Planungen 9.900 m<sup>2</sup> 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>gungsbereiche“ (§ 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 kompensieren konnte.</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>Schleswig-Holstein gibt in der Tat mehr Flächen für Einzelhandelsansiedlungen in die Entwicklung als z.B. die südlichen Bundesländer. Versorgungsstrukturell notwendig ist dies i.d.R. nicht.</p> <p>Der größeren Verkaufsflächenquote je 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. das Campus (vormals Mönkhof Karree) oder das Stadtteilzentrum Buntekuh betroffen sind.</p> <p>Bei der Ausweisung weiterer Verkaufsflächen auf der grünen Wiese sind im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche folgende öffentliche Belange zu berücksichtigen:</p> <p>„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 Erweiterung des CITTI-Parks um 8.600 qm VK wurde bereits Ende 2013 mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 22.55.08 ermöglicht. Über eine darüber hinausgehende hier geplante Stärkung entscheidet die Gemeinde im Zuge der Ab-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>wägung der privaten und der 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 zur Einzelhandelsverträglichkeit vorgelegt, das 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>Das Gutachten bezieht sich dabei noch auf die ursprüngliche Erweiterungsplanung um 5.400 qm Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente. Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann &amp; 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.“ Ansonsten marktfähige Magnetbetriebe werden durch das Vorhaben bedingt nicht aufgeben müssen.</p> <p>Nicht auszuschließen ist demnach, dass Nicht-Magnetbetriebe gefährdet sind.</p> <p>Nach Reduzierung der Erweiterungsplanung auf 2.150 qm Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Lübeck und der umliegenden Städte und Gemeinden geringer ausfallen als prognostiziert.</p>	
<p>3.3 <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 m<sup>2</sup> am CITTI-Standort. Zur Veranschaulichung: Das entspricht etwa der aufsummierten Verkaufsfläche der vier Geschäfte s.Oliver, Hallhuber, Street One und Gerry Weber in der</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 innenstadtsensibleren Sortimenten nicht umsatzneutral und stärken die Attraktivität des CITTI-Parks.</p> <p>Mit den o.g. vom Bauausschuss beschlossenen Änderungen im Auslegungsentwurf des B-Plans 22.55.09 wurde die Erweiterungsplanung für z.B. Bekleidung/Schuhe von 2.900 qm Ver-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Breiten Straße und ist damit keineswegs unbedeutend. 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>kaufsfläche auf nun 1.600 qm Verkaufsfläche reduziert.</p>	
<p>3.4 <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 Versorgungsbezirks 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 wahrzunehmende 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 Standorten 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 Erweite-</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.</p> <p>Zusätzlich neu war die Forderung, umsatzschwächere zentrenrelevante Sortimente gegen innenstadtsensiblere zu tauschen und zusätzlich 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu ermöglichen.</p> <p>Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder und die zusätzliche Verkaufsfläche im Warenhaus wurden aber nach Prüfung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen durch den Auslegungsbeschluss im Bauausschuss am 19.12.2016 aus dem Entwurf des Bebauungsplans 22.55.09 herausgenommen (siehe Pkt. 3.1).</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>rungsmöglichkeit des CITTI-Parks. Wir weisen darauf hin, dass sich die Stadt schon vor der Umsetzung mit Erweiterungen derselben befasst.</p>		
<p>3.5 <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. Bestätigt 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. Erweiterungsbegehrlichkeiten werden sicher schon vor der Realisierung der Flächen am Standort Herrenholz formuliert werden, spätestens jedoch mit ihrer Ver-</p>	<p>Die zusätzlich geplanten 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus wurden nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen mit dem Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan 22.55.09 (s. Pkt. 3.1).</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 der Bebauungsplan geändert werden.</p> <p>Darauf gibt es 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>Für eine Erweiterung bei IKEA/LUV müsste gleichermaßen der</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>wirklichung.</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>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>3.6 <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 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>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> <p>Wie bereits oben ausgeführt, wurde die Erweiterungsplanung für zentrenrelevante Sortimente mit dem Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanung 22.55.09 in seinem Umfang reduziert (siehe Pkt. 3.1).</p> <p>Das ursprünglich für 2017 geplante Innenstadt-Monitoring wurde vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung noch nicht durchgeführt, da die seit 2014 zulässige Erweiterung des CITTI-Parks erst im Oktober 2016 umgesetzt worden ist und diese Verkaufsflächen erst allmählich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu wirken beginnen. Daher wird ein neues Innenstadt-Monitoring für das Jahr 2019 angestrebt.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<p><b>Nr. 4 Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 15.02.2017)</b></p>		
<p>4.1 <u>Verweis auf die Stellungnahme zur Planung vom 10.08.2016</u></p> <p>Zu den Bebauungsplänen Nr. 22.55.09, 22.55.10 und 22.53.09 der Hansestadt Lübeck verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 10. August 2016 im Rahmen der Beteiligung gem. §4 (1) BauGB.</p>	<p>Die Anregungen aus der Stellungnahme und ihre Abwägung sind nachfolgend wiedergegeben.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><b>Schreiben der IHK vom 10.08.2016:</b></p> <p>4.2 <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 innenstadtrelevanten 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>	<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.</p> <p>Nach Prüfung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur ursprünglichen Planung hat der Bauausschuss mit dem Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan 22.55.09 in der Sitzung am 19.12.2016 die Erweiterungsplanung für innenstadtsensible Sortimente im CITTI-Park reduziert:</p> <p>Statt der ursprünglich geplanten 5.400 qm zusätzliche Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente beschränkt sich die Planung nun auf 2.150 qm, die sich wie folgt verteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 sowie</li> <li>- der Tausch von 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel* (+ 150 qm VK).</li> </ul> <p>(*Lebensmittel sind zentrenrelevant, jedoch nicht innenstadtsensibel, insofern in der Summenbildung oben nicht enthalten)</p> <p><u>Herausgenommen</u> wurden der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in Sortimente wie u.a. Bekleidung sowie die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Hat der Gutachter Dr. Lademann &amp; Partner in seinem Gutachten zur ursprünglichen Planung festgestellt, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung nicht wahrscheinlich sind, so kann nun davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die zentrale Ver-</p>	<p>Teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>sorgungsbereiche der Hansestadt Lübeck und der Umlandzentren geringer ausfallen als prognostiziert.</p> <p>Der Online-Handel wirkt allerdings weiterhin zusätzlich auf den stationären Handel an allen Standorten.</p>	
<p>4.3 <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 dringend erforderlich gehalten.</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 und damit auch im Bereich Lübeck/Herrenholz.</p>	Nicht berücksichtigen
<b>Nr. 5 Stadt Bad Schwartau (Schreiben vom 22.02.2017)</b>		
<p>5.1 <u>Kritik an der Festsetzung von zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Lohgerberstraße 1</u></p> <p><b>22.53.09 (Lohgerberstraße 1)</b></p> <p><i>Es sollen nicht die Grundflächen verändert werden sondern nur die zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen.</i></p> <p><i>Die Verkaufsfläche soll gem. dem genehmigten Bestand des Sportfachmarktes als maximale Obergrenze festgesetzt werden (Reduzierung von 4000 auf 3600 qm VK).</i></p> <p>Dies wird von der Stadt Bad Schwartau kritisch gesehen, weil der ehemals dort ansässige Möbelmarkt nicht als zentrenrelevant einzustufen war, die jetzige Nutzung aber sehr wohl und auch einen größeren Käuferkreis anspricht.</p> <p><i>Die Genehmigung des Sportfachmarktes erfolgte in Übereinstimmung mit den Leitsätzen des Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck.</i></p> <p>Dies wird von der Stadt Bad Schwartau kritisch gesehen, da es sich bei Sportartikeln um ein zentrenrelevantes Sortiment handelt, was zu einer weiteren Schwächung der Innenstädte führt.</p>	<p>Der bisher für diesen Standort geltende Bebauungsplan 22.53.08 von 2003 lässt unter anderem Sport- und Elektrosortimente auf 4.000 qm Verkaufsfläche zu.</p> <p>Die Verwaltung beabsichtigte, den Bebauungsplan von 2003 zu ändern, damit er nicht im Widerspruch zum Zentrenkonzept steht. Dies wäre jedoch frühestens sieben Jahre nach Rechtskraft entschädigungsfrei durchzuführen gewesen.</p> <p>Die Ansiedlung eines Sportfachmarktes war zu diesem Zeitpunkt nicht abzusehen. Bis 2015 war dort ein Möbelfachmarkt (Poco-Domäne) angesiedelt.</p> <p>Die Genehmigung des Sportfachmarktes im Jahr 2015 erfolgte <u>nicht</u> in Übereinstimmung mit den Leitsätzen 2 und 5 des Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck, sondern allein auf Grundlage des gültigen Planungsrechts des Bebauungsplans 22.53.08 von 2003.</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</p>	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung						
	<p>Planungsrecht das Vorhaben genehmigt.</p> <p>Im Zuge der Planungen zur CITTI-Park Erweiterung wurde in einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten vom April 2015 zur geplanten Erweiterung des CITTI-Parks Lübeck festgestellt, dass durch die genehmigten Sportsortimente Auswirkungen auf den Bestands-einzelhandel ausgehen können, wenn an der zunächst ge-wünschten Flexibilisierung der zentrenrelevanten Randsorti-mente im SB-Warenhaus des CITTI-Parks in vollem Umfang festgehalten wird. Diese Planung wurde aber aus dem Entwurf des Bebauungsplanes 22.55.09 herausgenommen.</p> <p>Die nunmehr angestrebte bestandsorientierte Bebauungspla-nung soll den Sportfachmarkt auf seinen genehmigten Umfang festschreiben und keine darüber hinaus gehenden Elektro- und / oder Sportsortimente mehr zulassen.</p>							
<p>5.2 <u>Die zentralen Einkaufszonen in den Innenstädten werden durch Kaufkraftabzug geschwächt – auch Bad Schwartau</u></p> <p><i>Durch die Begrenzung soll die Einzelhandelsausweitung am Sonderstandort CITTI Park planungsrechtlich ermöglicht werden. Das ergänzte Lademann-Gutachten erkennt zwar Auswirkungen in Form von Umsatzverteilungen sowie eine Attraktivitätssteigerung des gesamten CITTI-Parks. Die Schwelle zur städtebaulichen/raumordnerischen Relevanz wird aber nicht überschritten.</i></p> <p>Dies wird von der Stadt Bad Schwartau in Frage gestellt. Allein durch eine weitere Steigerung der Attraktivität des CITTI-Parks wird Kaufkraft von den zentralen Einkaufseinrichtungen der Innenstädte abgezogen. Eine weitere Schwächung kann aber die Stadt nicht hinnehmen, unternimmt sie doch gerade derzeit große Anstrengungen, die Optik des Zentrumsbereichs Marktwiete mit hohem finanziellem Aufwand aufzubessern. Insbesondere wird die Unterschreitung des 10%-igen Schwellenwertes lt. Gutachten Seite 90 und 92 (Sortimente Beklei-</p>	<p>Der Gutachter hat für die ursprüngliche Erweiterungsplanung CITTI-Park nachgewiesen, dass durch die planungsrechtlich seit 2014 zulässige Erweiterung um 8.600 qm VK für zentrenrelevante Sortimente und die im Rahmen dieser Verfahren zu-nächst geplanten weiteren 5.400 qm VK für innenstadtsensible Sortimente städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funk-tionsschwächung der betroffenen Zentren nicht wahrscheinlich sind. Auch wenn es durch die Umsetzung der Planung zu Ge-schäftsaufgaben kommt, führen diese nicht automatisch zur städtebaulichen Unverträglichkeit des Vorhabens.</p> <p>Die ursprünglich geplanten 5.400 qm VK zusätzliche Verkaufs-fläche für innenstadtsensible Sortimente wurden im B-Plan Entwurf auf 2.150 qm reduziert. Die Reduzierungen verteilen sich auf einzelnen Sortimente wie folgt:</p> <table border="1" data-bbox="974 1329 1783 1441"> <thead> <tr> <th data-bbox="974 1329 1323 1441">Sortiment</th> <th data-bbox="1323 1329 1547 1441">Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen</th> <th data-bbox="1547 1329 1783 1441">Entwurf für die öffentliche Auslegung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Sortiment	Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	Entwurf für die öffentliche Auslegung				Nicht berücksichtigen
Sortiment	Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	Entwurf für die öffentliche Auslegung						

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung			Ergebnis/Behandlung																											
<p>dung/Schuhe und Uhren/Schmuck) in Frage gestellt, da der Stadt Bad Schwartau hierzu andere Zahlen vorliegen. Auch werden bereits negative Auswirkungen für die Stadt Bad Schwartau unterhalb dieses Schwellenwertes gesehen.</p>	<table border="1"> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren/Hobbybedarf</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat/Geschenkartikel</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </table>			Bekleidung / Schuhe	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren/Hobbybedarf	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat/Geschenkartikel	+1.100 qm	+400 qm	Bücher	+300 qm	0 qm	Sport	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Bekleidung / Schuhe	+2.900 qm	+1.600 qm																													
Spielwaren/Hobbybedarf	+1.000 qm	+300 qm																													
Hausrat/Geschenkartikel	+1.100 qm	+400 qm																													
Bücher	+300 qm	0 qm																													
Sport	+100 qm	0 qm																													
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																													
Uhren / Schmuck	0 qm	0 qm																													
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																													
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																													
<p>Die Planung umfasst nunmehr noch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung <u>durch Verlagerung</u> vom Standort Herrenholz 6 sowie</li> <li>- den Tausch von 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel* (+ 150 qm VK).</li> </ul> <p>(*Lebensmittel sind zentrenrelevant, jedoch nicht innenstadtsensibel, insofern in der Summenbildung oben nicht enthalten)</p> <p><u>Herausgenommen</u> wurden der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung sowie die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Für die Bad Schwartauer Innenstadt hatte der Gutachter bei der ursprünglichen Planung Umverteilungsquoten von knapp unter 5% in den Segmenten Bekleidung/ Schuhe, Hausrat/ Geschenkartikel und Bücher/ Schreibwaren prognostiziert bzw. ca. 8% im Sortiment Spielwaren / Hobbybedarf. Durch die Reduzierungen kann davon ausgegangen werden, dass geringere Auswirkungen zu erwarten sind.</p>																															

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>5.3 <u>Weitere Stärkung des Sonderstandorts CITTI führt zu Attraktivitätsverlust der Zentren</u></p> <p><b>22.55.10 (Herrenholz 6)</b></p> <p><i>Es sollen die VK auf dem Grundstück Herrenholz 6 (CB Mode) reduziert werden. Dafür im Gegenzug eine Erhöhung der VK im CITTI-Park um jeweils 1.300 qm VK. Es werden nur die zulässigen Sortimente und eine VK-Obergrenze festgesetzt. Die Grundflächen bleiben unverändert. Überwiegend sind hier nicht-zentrenrelevante Sortimente festgeschrieben.“</i></p> <p><b>22.55.09 (CITTI-Park Einkaufszentrum)</b></p> <p><i>Festgesetzt sind insgesamt 35.600 qm VK mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Tatsächlich realisiert sind „nur“ 35.160 qm VK. Es sollen „nur“ die VK für Bekleidungssortimente um 1.300 qm VK erhöht werden (durch Verlagerung aus dem Standort Herrenholz 6).</i></p> <p><i>Durch Tausch mit anderen Sortimenten wird aber eine weitere Erhöhung der VK um 850 qm erzielt (insgesamt also 1300 + 850 = 2150 qm VK).</i></p> <p>Alles zielt auf eine weitere Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Sonderstandorts CITTI. Diese Konzentration von innenstadtrelevanten Nutzungen wird von der Stadt Bad Schwartau abgelehnt, im Hinblick auf eine weitere Kaufkraftverlagerung von den Innenstädten in das Einkaufszentrum. Mit der Folge, dass die Attraktivität der Zentren weiter abnimmt.</p>	<p>Es ist planerischer Wille der Hansestadt Lübeck eine weitere Stärkung des CITTI-Parks zu ermöglichen, soweit die Planung die Grenze der städtebaulichen/ raumordnerischen Relevanzschwelle nicht überschreitet. Richtigstellung: Die Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung erhöht sich nunmehr um 1.600 qm anstatt der vormals geplanten Erhöhung um 2.900 qm.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>5.4 <u>Das gesamte Vorhaben wurde noch nicht dem Einzelhandelsforum gemeldet</u></p> <p>Weiterhin wird kritisiert, dass das gesamte Vorhaben noch nicht dem Einzelhandelsforum gemeldet wurde, obwohl hierfür Meldepflicht besteht.</p>	<p>Die Aussage stimmt so nicht. Das Vorhaben wurde in Gänze am 06.05.2015 in das regionale Einzelhandelsforum eingestellt. Auf den geplanten Tausch Fahrräder und Elektro wurde hingewiesen. Da es Einwände von den Nachbargemeinden gab, wurde für den 02.06.2015 eine Moderationsrunde einberufen. Die Moderationsrunde wurde mit einem positiven Bescheid abgeschlossen.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>5.5 <u>Bedenken der Stadt zum damaligen Bebauungsplan 22.55.08 zum Zentralitätsgebot und Beeinträchtigungs- verbot werden aufrechterhalten</u></p> <p>Insgesamt werden die zum damaligen Bebauungsplan 22.55.08 von der Stadt Bad Schwartau vorgebrachten Bedenken vom 29.06.2012 und 02.08.2012 zum Zentralitätsgebot und Beeinträchtigungsverbot aufrechterhalten. Der damalige Schwellenwert von 34.300 qm VK ist inzwischen wieder überschritten worden. Es wurde auch angemahnt, die Sortimente soweit zu reduzieren, dass nachteilige Auswirkungen für das Zentrum von Bad Schwartau vermieden bzw. gemindert werden. Außerdem sollte die Anzahl der Stellplätze auf das bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.</p> <p><b>Vorgetragene Bedenken zum Bebauungsplan 22.55.08 vom 29.06.2012 und 02.08.2012:</b></p> <p><u>Zum Zentralitätsgebot:</u> Der Planentwurf läuft den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) zuwider. Der Standort CITTI ist nicht Bestandteil des ausgewiesenen Oberzentralen Bereichs der Hansestadt Lübeck.</p> <p>Darüber hinaus besagt der LEP, dass die Versorgungsfunktion bzw. Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte (wie Bad Schwartau) nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Die CIMA hat aber in ihrem Gutachten dargelegt, dass in Kombination mit IKEA und dem dort geplanten Scandinaviencenter wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit nach wie vor nicht erfüllt.</p> <p><u>Zum Beeinträchtigungsgebot:</u> Es sind auch weit unterhalb des Schwellenwertes von 10 % Umverteilungsquote negative Auswirkungen in Form einer Umverteilung der Kaufkraftströme zu erwarten, weil bei dem Vorhaben in Verbindung mit dem Skandinavien-Center (IKEA) eine Sogwirkung eintreten wird, die den Effekt noch weiter verstärken wird. Dies wurde bei der Plan-</p>	<p>Das <u>Zentralitätsgebot</u> wird nicht verletzt. Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot; LEP Teil B, Pkt. 2.8.3). Als Zentraler Ort wird im LEP das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der zentralörtlich eingestuftem Gemeinde definiert, der in den Regionalplänen festzulegen ist (LEP Teil B, Pkt. 2.2.2). Der Standort Herrenholz liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Er befindet sich zwar außerhalb des dort abgegrenzten zentralen Bereichs von Lübeck, das o.g. landesplanerische Zentralitätsgebot wird jedoch nicht verletzt. Auch ist der Standort Buntekuh-Herrenholz im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck als Sonderstandort mit regionaler Bedeutung eingestuft.</p> <p><u>Zum Beeinträchtigungsgebot:</u> Im aktuellen Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten von 2015 wurden auch die in 2011 prognostizierten, durch IKEA/LUV ausgelösten Umsatzrückgänge an den Untersuchungsstandorten als Vorbelastung in die Berechnungen der Auswirkungen eingestellt. In allen Sortimenten, in denen es (sortimentsseitige und räumliche) Überschneidungen zwischen IKEA/LUV und CITTI-Park gibt, wurde die Umsatzbasis an den untersuchten Einzelhandelsstandorten in der Wirkungsanalyse um die in 2011 durch IKEA/LUV prognostizierten Umsatzrückgänge wirkungsverstärkend reduziert.</p> <p>Das Gutachten, dem noch die ursprüngliche größere Erweiterungsplanung mit 5.400 qm VK für innenstadtsensible Sortimente zugrunde lag, kommt zu dem Ergebnis, das „auch unter Berücksichtigung der durch IKEA/LUV induzierten Vorbelastung von der CITTI-Park-Erweiterung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen für die Innenstadt von Bad Schwartau</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>ausweisung in keiner Weise berücksichtigt.</p> <p><u>Stellplätze:</u> Für bedenklich wird die Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen gehalten, weil hierdurch ein Überangebot erzeugt wird mit der Folge möglicher weiterer späterer Verkaufsflächenerhöhungen. Ein Überangebot an Stellplätzen auf der „grünen Wiese“ sollte darüber hinaus grundsätzlich vermieden werden, um weitere Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Die Anzahl der Stellplätze sollte auf das bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.</p>	<p>abgeleitet werden können.“</p> <p>Da die geplante Erweiterung innenstadtsensibler Sortimente reduziert wurde (s.o.), ist davon auszugehen, dass die für Bad Schwartaus Innenstadt gutachterlich prognostizierten Auswirkungen geringer ausfallen werden als bisher ermittelt.</p> <p><u>Stellplätze:</u> Der Bebauungsplan 22.55.09 enthält keine Festsetzungen zu Stellplätzen, diese wurden mit dem B-Plan 22.55.08 geregelt und sind somit nicht Gegenstand dieser Planung. Ein über das Mindestmaß hinausgehendes Stellplatzangebot ist zulässig, die Entscheidung hierüber wurde dem Betreiber überlassen.</p>	
<p>5.6 <u>Widerspruch zum Einzelhandelsentwicklungskonzept</u></p> <p>Der Widerspruch zum Einzelhandlungsentwicklungskonzept besteht nach wie vor. Danach sollte die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Möglichkeit in den bestehenden Zentren, also auch der Umlandgemeinden wie Bad Schwartau, erfolgen, um eine bürgernahe Versorgung sicher zu stellen.</p> <p>Die Stadt Bad Schwartau behält sich vor, nach juristischer Beratung diese Stellungnahme entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck ist der Standort „Buntekuh-Herrenholz“ mit dem CITTI-Park als Sonderstandort regionaler Bedeutung eingestuft.</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>Im Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit, das sich auf die ursprüngliche Erweiterungsplanung im CITTI-Park bezog, konstatiert der Gutachter, dass auch nach Umsetzung der Erweite-</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung												
	<p>rungspläne städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung für die Lübecker Innenstadt und die im Einzugsbereich der Erweiterungsplanung liegenden Zentren nicht wahrscheinlich sind.</p> <p>Nach Reduzierung der Erweiterungsplanung kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Lübeck und der Umlandzentren geringer ausfallen als prognostiziert.</p>													
<b>Nr. 6 Stadt Bad Oldesloe (Schreiben vom 31.01.2017)</b>														
<p>6.1 <u>Erhebliche Bedenken gegenüber der Erweiterungsplanung im CITTI-Park und Verletzung des „Beeinträchtigungsverbotes“ als Ziel der Raumordnung</u></p> <p>Die Stadt Bad Oldesloe hält ihre mit Schreiben vom 05.08.2016 vorgetragenen Bedenken zu der geplanten Erhöhung der Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente aufrecht:</p> <p>Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 sagt mit dem als Ziel der Raumordnung verbindlich festgesetzten „Beeinträchtigungsverbot“ 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 weiterhin 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 (zum Beispiel 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</p>	<p>Im vorliegenden Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit hat der Gutachter für die ursprüngliche Erweiterungsplanung CITTI-Park nachgewiesen, dass durch die planungsrechtlich bereits zulässige Erweiterung um 8.600 qm VK und die zunächst geplanten weiteren 5.400 qm VK für innenstadtsensible Sortimente städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der betroffenen Zentren nicht wahrscheinlich sind. Auch wenn es durch die Umsetzung der Planung zu Geschäftsaufgaben kommt, führen diese nicht automatisch zur städtebaulichen Unverträglichkeit des Vorhabens.</p> <p>Die dem Gutachten zugrunde liegende Erweiterungsplanung von bisher insgesamt 5.400 qm zusätzlicher Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente wurde auf 2.150 qm wie folgt reduziert:</p> <table border="1" data-bbox="972 1187 1783 1430"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen</th> <th>Entwurf für die öffentliche Auslegung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren/Hobbybedarf</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat/Geschenkartikel</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> </tbody> </table>	Sortiment	Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	Entwurf für die öffentliche Auslegung	Bekleidung / Schuhe	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren/Hobbybedarf	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat/Geschenkartikel	+1.100 qm	+400 qm	Nicht berücksichtigen
Sortiment	Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	Entwurf für die öffentliche Auslegung												
Bekleidung / Schuhe	+2.900 qm	+1.600 qm												
Spielwaren/Hobbybedarf	+1.000 qm	+300 qm												
Hausrat/Geschenkartikel	+1.100 qm	+400 qm												

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung			Ergebnis/Behandlung																		
<p>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 Einzelhandelsgeschäfte 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 auf Bad Oldesloe ausgeschlossen werden können, wird weiterhin angezweifelt.</p>	<table border="1"> <tr><td>Bücher</td><td>+300 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Sport</td><td>+100 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Lebensmittel</td><td>+500 qm</td><td>+150 qm</td></tr> <tr><td>Uhren / Schmuck</td><td>0 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Fahrräder</td><td>-1.000 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Elektroartikel</td><td>-200 qm</td><td>-1.000 qm</td></tr> </table>	Bücher	+300 qm	0 qm	Sport	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm			<p>Die Erweiterungsplanung umfasst nunmehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung <u>durch Verlagerung</u> vom Standort Herrenholz 6 sowie</li> <li>- den Tausch von 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel* (+ 150 qm VK).</li> </ul> <p>(*Lebensmittel sind zentrenrelevant, jedoch nicht innenstadtsensibel, insofern in der Summenbildung oben nicht enthalten)</p> <p><u>Herausgenommen</u> wurden der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung sowie die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Die im Gutachten zur ursprünglichen Erweiterungsplanung 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>Bei den genannten Sortimenten Bekleidung/ Schuhe sowie Spielwaren/ Hobbybedarf wurde die geplante Verkaufsfläche reduziert.</p>
Bücher	+300 qm	0 qm																				
Sport	+100 qm	0 qm																				
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																				
Uhren / Schmuck	0 qm	0 qm																				
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																				
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																				

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen für die Stadt Bad Oldesloe geringer ausfallen werden als im Gutachten prognostiziert und erhebliche negative Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Innenstadt von Bad Oldesloe nicht zu erwarten sind.</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt.</p>	
<p>6.2 <u>Geltung dieser Stellungnahme für alle drei Bebauungspläne</u></p> <p>Da die Auswirkungen der einzelnen Vorhaben nicht differenziert voneinander erkannt werden können, bezieht sich die Stellungnahme auf alle drei Beteiligungsverfahren.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>Nr. 7 Stadt Oldenburg in Holstein (Schreiben vom 07.02.2017)</b></p>		
<p>7.1 <u>Aufrechterhaltung der früheren Stellungnahme zum Planvorhaben vom 12.08.2016</u></p> <p>Hiermit bedanken wir uns für die erneute Beteiligung an den o.a. Bauleitplanverfahren und beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 12. August 2016, die in vollem Umfang bestehen bleibt.</p>	<p>Die in der Stellungnahme vom 12.08.2016 vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind im Wesentlichen auch Gegenstand der Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung, auf die weiter unten eingegangen wird. Ansonsten wird auf den Prüf- und Abwägungsbericht zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p>7.2 <u>Falsche gutachterliche Einschätzung des Abschöpfungsbereiches des CITTI-Parks und Befürchtung eines weiteren starken Kaufkraftabzugs in Oldenburg</u></p> <p>Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt durch eine erneute maßgebliche Anhebung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente den Standort des CITTI-Parks zu stärken.</p> <p>Auch aufgrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oldenburg in Holstein ist zu erkennen, dass auch die Innenstadt von Oldenburg stark unter den auf der „grünen Wiese“ angesiedelten Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Sortimente leidet. Der Einzugsbereich des CITTI-Parks beschränkt sich keineswegs auf den im Gutachten dargestellten Radius, sondern ist bis</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 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 mit der Eröffnung von IKEA/Luv in 2014 im Norden von Lübeck ein Einzelhandelsangebot besteht, das von Oldenburg aus zü-</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																											
<p>nördlich von Oldenburg zu spüren, da aufgrund der direkten Lage der Stadt zur BAB der CITTI-Park in ebenfalls ca. 35 Minuten zu erreichen ist.</p> <p>Auch stimmen wir keinesfalls der Aussage zu, dass von der geplanten Erweiterung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen zu erwarten sind. Wir bleiben nach wie vor bei der Aussage, dass der Abschöpfungsbereich des CITTI-Parks trotz der Entfernung zu Oldenburg und entgegen der in Ihrem Gutachten propagierten Annahme stark in den Abschöpfungsbereich unserer Stadt eingreift, auch aufgrund der Tatsache, dass in der Nähe des o.g. Standortes ein weiterer Fachmarkt mit innenstadtrelevantem Sortiment (Sportartikel) eröffnet hat, der die Attraktivität des Standortes Herrenholz weiter erhöht hat.</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 befürchten wir einen weiteren starken Kaufkraftabzug in allen Sortimentsbereichen.</p>	<p>giger 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>Zudem wurde die dem Gutachten zugrunde liegende Erweiterungsplanung für 5.400 qm VK für innenstadtsensible Sortimente auf 2.150 qm wie folgt reduziert:</p> <table border="1" data-bbox="972 975 1780 1433"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen</th> <th>Entwurf für die öffentliche Auslegung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren/Hobbybedarf</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat/Geschenkartikel</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> </tbody> </table>	Sortiment	Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	Entwurf für die öffentliche Auslegung	Bekleidung / Schuhe	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren/Hobbybedarf	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat/Geschenkartikel	+1.100 qm	+400 qm	Bücher	+300 qm	0 qm	Sport	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	
Sortiment	Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	Entwurf für die öffentliche Auslegung																											
Bekleidung / Schuhe	+2.900 qm	+1.600 qm																											
Spielwaren/Hobbybedarf	+1.000 qm	+300 qm																											
Hausrat/Geschenkartikel	+1.100 qm	+400 qm																											
Bücher	+300 qm	0 qm																											
Sport	+100 qm	0 qm																											
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																											
Uhren / Schmuck	0 qm	0 qm																											
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																											

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung			
	<table border="1" data-bbox="974 209 1783 256"> <tr> <td data-bbox="974 209 1323 256">Elektroartikel</td> <td data-bbox="1323 209 1547 256">-200 qm</td> <td data-bbox="1547 209 1783 256">-1.000 qm</td> </tr> </table> <p data-bbox="974 304 1534 336">Die Erweiterungsplanung umfasst nunmehr:</p> <ul data-bbox="1019 347 1771 592" style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung <u>durch Verlagerung</u> vom Standort Herrenholz 6 sowie</li> <li>- den Tausch von 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel* (+ 150 qm VK).</li> </ul> <p data-bbox="1070 603 1787 703">(*Lebensmittel sind zentrenrelevant, jedoch nicht innenstadtsensibel, insofern in der Summenbildung oben nicht enthalten)</p> <p data-bbox="974 719 1787 847"><u>Herausgenommen</u> wurden der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung sowie die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente.</p> <p data-bbox="974 863 1787 927">Entsprechend sind auch geringere negative Auswirkungen auf die Umlandzentren zu erwarten.</p>	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm			
<p data-bbox="129 967 949 1031"><b>7.3 <u>Zusätzliche negative Auswirkungen auf Oldenburg durch immer stärker anwachsende Großstandorte</u></b></p> <p data-bbox="129 1043 949 1385">Ebenso führt die erneute 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) bei uns zu einem immer weiter voranschreitenden Leerstand in den Gewerbeflächen 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 data-bbox="974 967 1787 1206">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. Famila).</p> <p data-bbox="974 1222 1787 1350">Hinsichtlich der Befürchtungen der Stadt Oldenburg in Bezug auf die geplante CITTI-Park Erweiterung wird auf die o.g. Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen für innenstadtsensiblen Sortimente verwiesen.</p>	<p data-bbox="1809 967 2101 999">Nicht berücksichtigen</p>			

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>7.4 <u>Schwächung der Stadt Oldenburg als Touristikstandort 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. Führen in den vergangenen Jahren viele skandinavische Touristen auf dem Weg zu Ihren Urlaubsorten für einen Tageseinkaufsbummel in Oldenburg von der BAB A1 ab, um in unserer 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 unserer Stadt die Folge ist.</p> <p>Wie bereits erwähnt, muss davon ausgegangen werden, dass die gute verkehrliche Anbindung Ihres Vorhabens vor allem auch nach Eröffnung der festen FBQ, 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>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>Entlastend kommt hinzu, dass die ursprüngliche Planung, die dem Bebauungsplan-Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag und 5.400 qm zusätzliche Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente umfasste, auf nunmehr 2.150 qm VK reduziert wurde.</p> <p>So kann davon ausgegangen werden, dass damit verbundene Auswirkungen auf die Stadt Oldenburg geringer ausfallen werden und erhebliche negative Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Innenstadt von Oldenburg nicht zu erwarten sind.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>
<p>7.5 <u>Erhebliche Auswirkungen durch die Vorhaben auf alle Nachbargemeinden, daher Widerspruch gegen die Planung</u></p> <p>Zusammenfassend möchten wir 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 widersprechen wir hiermit ausdrücklich den geplanten Änderungen.</p>	<p>Schon im Verträglichkeitsgutachten wurde nachgewiesen, dass für keine der Nachbarkommunen Lübecks ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot zu erwarten ist. Die dem Gutachten zugrundeliegende Erweiterungsplanung wurde zudem reduziert.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																								
<b>Nr. 8 Stadt Eutin (Schreiben vom 13.02.2017)</b>																										
<p>8.1 <u>Verkaufsflächenmehrung zentrenrelevanter Sortimente führen zu erheblicher Beeinträchtigung des Mittelzentrums Eutin</u></p> <p>In vorbezeichneter Angelegenheit bestätige ich den Eingang Ihres Schreibens vom 26.01.2017, im welchem Sie die Stadt Eutin von der o.g. Bauleitplanung als Nachbargemeinde beteiligen.</p> <p>Dieses Schreiben werten Sie bitte als zusammengefasste Stellungnahme zu den drei zur Rede stehenden Bauleitplänen im Bereich Herrenholz.</p> <p>Mit der neuen Festsetzung zur Öffnung des Warenangebotes innerhalb des Bebauungsplanes 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum für „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ tritt eine die Stadt Eutin erheblich beeinträchtigende Verkaufsflächenmehrung in einem die Kernstadt von Eutin stark beeinträchtigenden Segment aus. Die Verkaufsflächenmehrung ist unabhängig von den ergänzend festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für Eutin messbar mit negativen Auswirkungen für die Funktionsfähigkeit von Eutin als Mittelzentrum einhergehend.</p> <p>Obwohl in der Begründung zu den Planungen dargelegt wird, dass die Bilanzierung der Verkaufsfläche eine rechnerische Reduzierung ausweist, löst der Anstieg von innenstadtsensiblen Verkaufsflächen eine negative Wirkung auf die städtebauliche Funktion der Eutiner Kernstadt aus.</p>	<p>Im Rahmen des Gutachtens zur Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten CITTI-Park Erweiterung wurden auch die möglichen Auswirkungen auf das Mittelzentrum Eutin und seine Innenstadt bewertet und prognostiziert. Das Gutachten bezieht sich noch auf die ursprüngliche Erweiterungsplanung im CITTI-Park mit 5.400 qm Verkaufsflächen für innenstadtsensible Sortimente. Für Eutin wurden Umverteilungsquoten im Bereich zwischen 3% und 4% sowie bei Spielwaren/ Hobbybedarf bis 6,1% prognostiziert. Dies liegt unter dem kritischen, abwägungsrelevanten Schwellenwert von 10%. Insofern konstatierte der Gutachter, dass auch nach Umsetzung der Erweiterungspläne städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung für die Lübecker Innenstadt und die im Einzugsbereich der Erweiterungsplanung liegenden Zentren – also auch Eutin - nicht wahrscheinlich sind.</p> <p>Nach den frühzeitigen Beteiligungen wurde die dem Gutachten zugrunde liegende ursprüngliche Erweiterungsplanung auf 2.150 qm zusätzliche Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente wie folgt reduziert:</p> <table border="1" data-bbox="972 999 1780 1415"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen</th> <th>Entwurf für die öffentliche Auslegung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren/Hobbybedarf</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat/Geschenkartikel</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> </tbody> </table>	Sortiment	Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	Entwurf für die öffentliche Auslegung	Bekleidung / Schuhe	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren/Hobbybedarf	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat/Geschenkartikel	+1.100 qm	+400 qm	Bücher	+300 qm	0 qm	Sport	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck	0 qm	0 qm	Nicht berücksichtigen
Sortiment	Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	Entwurf für die öffentliche Auslegung																								
Bekleidung / Schuhe	+2.900 qm	+1.600 qm																								
Spielwaren/Hobbybedarf	+1.000 qm	+300 qm																								
Hausrat/Geschenkartikel	+1.100 qm	+400 qm																								
Bücher	+300 qm	0 qm																								
Sport	+100 qm	0 qm																								
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																								
Uhren / Schmuck	0 qm	0 qm																								

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung			Ergebnis/Behandlung						
	<table border="1"> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </table>	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm			
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm								
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm								
<p>8.2 <u>Einhaltung des landesplanerischen Kongruenzgebotes ist nicht nachgewiesen</u></p> <p>Hierbei ist zu beachten, dass Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungs-</p>	<p>Die Erweiterungsplanung umfasst nunmehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung <u>durch Verlagerung</u> vom Standort Herrenholz 6 sowie</li> <li>- den Tausch von 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel* (+ 150 qm VK).</li> </ul> <p>(*Lebensmittel sind zentrenrelevant, jedoch nicht innenstadtsensibel, insofern in der Summenbildung oben nicht enthalten)</p> <p><u>Herausgenommen</u> wurden der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung sowie die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Nach der erfolgten Reduzierung kann davon ausgegangen werden, dass die damit verbundenen Auswirkungen auf die Stadt Eutin geringer ausfallen werden als im Gutachten prognostiziert, so dass erhebliche negative Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Innenstadt von Eutin nicht zu erwarten sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Mittelzentrums Eutin ist nicht zu erwarten.</p>			<p>Nicht berücksichtigen</p>						

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>einrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht, wenn zu erwarten ist, dass mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des jeweiligen, zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erzielt wird. Die Planung lässt einen Nachweis vermissen, der belegt, dass dem Kongruenzgebot gefolgt wird und keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umland und insbesondere die Kreisstadt Eutin vorbereitet werden.</p>	<p>herwertigen, länger- und langfristigen Bedarfs sowie Einzelhandelsagglomerationen und Einkaufszentren mit mehr als 15.000 qm Gesamtverkaufsfläche vorbehalten. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Oberzentrums.</p> <p>Das prospektive Einzugsgebiet des erweiterten CITTI-Parks geht wesentlich über das faktische Marktgebiet der Hansestadt Lübeck hinaus. Schon heute strahlt die Hansestadt weit in das überwiegend ländlich geprägte Umland aus und übernimmt für die Umlandgemeinden bzw. den traditionellen Verflechtungsbereich des Oberzentrums eine wichtige Versorgungsfunktion.</p> <p>Insofern wird dem Kongruenzgebot entsprochen.</p>	
<p>8.3 <u>Einhaltung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes nicht nachgewiesen</u></p> <p>Weiterhin ist das Beeinträchtigungsgebot zu beachten, welches besagt, dass die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Gegen diese Verkaufsflächenverschiebung in Verbindung mit dem Verkaufsflächenanstieg für „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ spricht sich die Stadt Eutin nachdrücklich aus, zumal -nach der erneuten Änderung und Ausweitung der Flächenausweisungen- die Unschädlichkeit dieser weiteren Verkaufsflächen für die Kreisstadt Eutin auch gutachterlich nicht nachgewiesen wurden.</p>	<p>Die Auswirkungen durch die Erweiterungsplanung auf das Mittelzentrum Eutin wurden im Rahmen des Gutachtens zur Einzelhandelsverträglichkeit geprüft.</p> <p>Wie bereits oben ausgeführt bezieht sich das Gutachten noch auf die ursprüngliche Erweiterungsplanung im CITTI-Park mit 5.400 qm Verkaufsflächen für innenstadtsensible Sortimente. Für Eutin wurden Umverteilungsquoten im Bereich zwischen 3% und 4% sowie bei Spielwaren/ Hobbybedarf bis 6,1% prognostiziert. Dies liegt unter dem kritischen Schwellenwert von 10%, so dass der Gutachter zu dem Ergebnis kam, dass auch nach Umsetzung der Erweiterungspläne städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung für die Lübecker Innenstadt und die im Einzugsbereich der Erweiterungsplanung liegenden Zentren – und damit auch das Mittelzentrum Eutin - nicht wahrscheinlich sind.</p> <p>Durch die o.g. Reduzierung der Erweiterungsplanung kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden Auswirkungen geringer ausfallen als im Gutachten prognostiziert, so dass erhebliche negative Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Innenstadt von Eutin nicht zu erwarten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt.</p>	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>8.4 <u>Erhebliche Zweifel an der Umsetzung und rechtssicheren Verlässlichkeit des Tausches der Verkaufsflächen vom Standort Herrenholz 6 in den CITTI-Park</u></p> <p>Den internen Flächenausgleich zwischen der Verkaufsflächenmehrung im Bebauungsplan 22.55.09 –Herrenholz Einkaufszentrum unter Verzicht von Verkaufsflächen in dem Bebauungsplan 22.55.10 - Gewerbegebiet Herrenholz und dem Bebauungsplan 22.53.09 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord nimmt die Stadt Eutin als Nachbargemeinde wohlwollend zur Kenntnis. Allerdings bestehen erhebliche Zweifel an der schrittweisen Umsetzung und rechtssicheren Verlässlichkeit dieses Flächentausches auf Basis von privatrechtlichen Verträgen.</p> <p>Bei der bisherigen Nutzung handelt es sich um Einzelhandelsnutzungen auf Basis von Baugenehmigungen, die über privatrechtliche Verträge zum Tausch oder Rückbau von Einkaufsflächen weder nachgebessert werden können oder in ihrer Rechtswirkung eingeschränkt werden können. Weder der faktische und noch der baurechtliche Bestandschutz lassen sich durch derartig verfasste private Rechtsgeschäfte öffentlich-rechtlich wirksam einschränken oder aufheben.</p>	<p>Die Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen für Bekleidung auf 1.300 qm am Standort Herrenholz 6 wird über den Änderungsbebauungsplan 22.55.10 geregelt. Mit seinen Festsetzungen wird die Verkaufsfläche für Bekleidung auf max. 3.200 qm begrenzt und gleichzeitig das Außerkrafttreten des Änderungsbebauungsplanes 22.55.05 festgesetzt, womit die bisher vorhandene Zulässigkeit von bis zu 4.500 qm Verkaufsflächen für Bekleidung ersatzlos entfällt.</p> <p>Beides ist Bestandteil des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 ist und wird mit dem Satzungsbeschluss der Bürgerschaft über diesen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt. Damit wird die Verkaufsfläche für Bekleidung an diesem Standort um 1.300 qm reduziert.</p> <p>Für die Aufgabe der vorhandenen Verkaufsflächen in der entsprechenden Größenordnung wurde von der Hansestadt Lübeck eine bauordnungsrechtliche Nutzungsuntersagung gegen die Eigentümerin erlassen mit der aufschiebenden Bedingung, dass die Satzungsbeschlüsse über die beiden Bebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10 mit den entsprechenden Regelungen gefasst werden. Diese ist Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Hansestadt Lübeck, der CITTI Handelsgesellschaft mbH &amp; Co. KG und der Eigentümerin des Standortes Herrenholz 6 geschlossen wurde, ebenfalls mit der aufschiebenden Bedingung, dass die Satzungsbeschlüsse über die beiden Bebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10 mit den entsprechenden Regelungen gefasst werden. Darin erklärt die Eigentümerin den unwiderruflichen Verzicht auf die bestehenden Nutzungsrechte für 1.300 qm Verkaufsfläche Bekleidung am Standort Herrenholz 6, wenn die Bürgerschaft die Satzungsbeschlüsse über die beiden Bebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10 mit der geplanten Übertragung von 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung in den CITTI-Park gefasst hat.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>8.5 <u>Geplante Verkaufsflächenerweiterungen werden abgelehnt</u></p> <p>Die Stadt Eutin fordert einen klaren Masterplan, in dem die schrittweise Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen „geplante Neustrukturierung mit der Verlagerung und teilweisen Reduzierung der Verkaufsflächen“ rechtssicher und nachvollziehbar ablesbar ist und spricht sich deutlich gegen die gegenwärtig anmutende Verkaufsflächenverdoppelung aus. Erkennbar ist ein erheblicher Mangel in dem Vollzug, da eine rechtssichere Reduzierung nicht nachvollziehbar erkennbar ist und mit dem Anstieg der innenstadtrelevanten Sortimente eine erhebliche Beeinträchtigung von Eutin zu erwarten ist. Diese Bedenken konnten gutachterlich bisher nicht ausgeräumt werden.</p> <p>In Erwartung der Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange der Stadt Eutin im weiteren Planverfahren verbleibe ich.</p>	<p>Die Verkaufsflächenreduzierung am Standort Herrenholz 6 wird mit dem Bebauungsplan 22.55.10 geregelt und wird in seiner Begründung nachvollziehbar dargelegt. Der rechtssichere Vollzug der Flächenreduzierung wurde – wie oben dargelegt – bauordnungsrechtlich und über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Ein Masterplan zum Nachweis der Umsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Mögliche Auswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung im CITTI-Park wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens von Dr. Lademann &amp; Partner, April 2015 untersucht und dargelegt mit dem Ergebnis, dass für die Stadt Eutin keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Eutiner Innenstadt zu erwarten sind.</p> <p>Das Gutachten wurde der Stadt Eutin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zugesandt. Durch die nachfolgende Reduzierung der geplanten Erweiterung im CITTI-Park während des Aufstellungsverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen geringer ausfallen werden als im Gutachten prognostiziert wurde.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 9 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie (Schreiben vom 20.02.2017)</b></p>		
<p>9.1 <u>Keine Bedenken, wenn Anregungen aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt wird</u></p> <p>Gegen die Bebauungspläne 22.55.09, 22.55.10 sowie 22.53.09 der Hansestadt Lübeck bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VI 1 414-553. 72-03-000 vom 10.08.2016 berücksichtigt wird.</p>	<p>In der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wird darauf hingewiesen, 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 Bebauungsplan 22.55.09 wurde die zu erwartende Verkehrsmenge auf der BAB A1 mit einer Prognose für 2030/35 berücksichtigt und als eine Grundlage in die Bemessung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen eingestellt.</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 10 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 13.02.2017)</b>		
<p>10.1 <u>Prüfen, ob Grünflächen zu einer Erhöhung der gesamten Bebaubarkeit herangezogen werden</u></p> <p>Die Entsorgungsbetriebe haben keine Bedenken hinsichtlich der oben genannten Planverfahren.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Änderungen im B-Plan 22.55.09 Herrenholz Einkaufszentrum ist zu prüfen ob die Grünflächen zu einer Erhöhung der Bebaubarkeit der Gesamtfläche herangezogen werden.</p> <p>Wir bitten dazu um Mitteilung, da dann gegebenenfalls für die Grünflächen Anschlussbeiträge erhoben werden müssen.</p>	<p>Der Bebauungsplan 22.55.09 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan 22.55.08 aufgestellt. Sein Regelungsgehalt beschränkt sich auf textliche Festsetzungen zu Verkaufsflächen, Zulässigkeit von Sortimenten, Schallschutzmaßnahmen sowie das Verhältnis zu dem zugrundeliegenden Bebauungsplan 22.55.08. Abgesehen von der Geltungsbereichsgrenze werden keine planzeichnerischen Festsetzungen getroffen.</p> <p>Festsetzungen über Grünflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans 22.55.09.</p>	klarstellen
<b>Nr. 11 Hansestadt Lübeck, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zum Bebauungsplan 22.55.09 (Schreiben vom 26.02.2017)</b>		
<p>11.1 <u>Baumanpflanzungen für einen Lückenschluss in Baumreihe an der Straße „Herrenholz“</u></p> <p>Zum vorliegenden o.g. B-Planentwurf gibt es aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die in den Festsetzungen vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen auf den Parkplätzen werden von hier aus begrüßt.</p> <p>Der Erhalt der mit Gehölzen bestandenen privaten Grünfläche entlang des Padelügger Weges wird aus Perspektive des Landschaftsbildes und des Biotopverbundes ebenfalls positiv bewertet. Eine Zerschneidung des Gehölzstreifens durch die möglicherweise spätere Anlage einer Zu- und / oder Ausfahrt zum / vom Grundstück wird richtigerweise durch die textliche Festsetzung 4.1 unterbunden.</p> <p>Die entlang der Straße „Herrenholz“ abschnittsweise vorh. Baumreihe ist Teil einer naturschutzrechtlich geschützten Allee und zu erhalten; es wird angeregt, die evtl. gegebenen Lücken der Baumreihe durch Pflanzung gleichartiger Bäume zu schließen</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan 22.55.09 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan 22.55.08 aufgestellt. Sein Regelungsgehalt beschränkt sich auf textliche Festsetzungen zu Verkaufsflächen, Zulässigkeit von Sortimenten, Schallschutzmaßnahmen sowie das Verhältnis zu dem zugrundeliegenden Bebauungsplan 22.55.08. Abgesehen von der Geltungsbereichsgrenze werden keine planzeichnerischen Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die Anregung zu Ergänzungspflanzungen in der Baumreihe an der Straße Herrenholz wird zur Kenntnis genommen. Um das Planverfahren zügig durchführen zu können, wird jedoch auf eine Ergänzung in den Festsetzungen verzichtet.</p>	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>11.2 <u>Für Büronutzungen ist ein ausreichender Schallschutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sicherzustellen</u></p> <p>Die beigefügte schalltechnische Untersuchung der Firma LAIRM CONSULT GmbH (Projekt Nr: 13196.03) vom 07. April 2016 ist soweit nachvollziehbar. Auch sind die Vorschläge für den Festsetzungstext unter Punkt 7.2 des Gutachtens angemessen.</p> <p>Im Festsetzungstext des B-Plans wird jedoch unter Punkt 5a. von dem Formulierungsvorschlag des Gutachterbüros für die Festsetzung abgewichen und u.a. folgender Satz ergänzt:</p> <p><i>„An Außenbauteile 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.“</i></p> <p>Diese Formulierung hatte der Immissionsschutz bereits im Zuge der abgegebenen Stellungnahme zur TÖB-Beteiligung am 09.02.17 zum B-Plan 22.57.00 bemängelt. Aus diesem Grund wird die Stellungnahme für den vorliegenden B-Plan wiederholt:</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes und gesundheitlichen Umweltschutzes ist es sehr problematisch und auch nicht zukunftsorientiert, den erforderlichen passiven Schallschutz von der Art der geplanten Büronutzung (z.B. Großraumbüro) abhängig zu machen. Zum einen können sich durch Änderungen in der Struktur und Organisation neue Nutzungen für die Büroräume ergeben, bei denen ein erhöhter Schallschutz erforderlich ist und zum anderen kann beispielsweise das Arbeiten in einem Großraumbüro durch die damit einhergehenden höheren Lärmpegel für die Mitarbeiter sehr belastend sein (auch wenn nur Arbeiten mit „mittlerer Komplexität“ dort ausgeführt werden), so dass jede zusätzliche Lärmbelastung vom Außenbereich so weit wie möglich vermieden werden sollte.</p> <p>Aus diesem Grund fordert der gesundheitliche Umweltschutz / Immissionsschutz den oben zitierten Zusatz unter 5a.1 aus dem Festsetzungstext zu entfernen, damit ein ausreichender</p>	<p>Auch das Gutachten enthält diesen Zusatz im Festsetzungstext unter Punkt 7.2. Er steht als Fußnote 2 unter der Tabelle zur Festlegung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes.</p> <p>Mit der Festsetzung zum erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß bezogen auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan wird ein Rahmen für den erforderlichen Schallschutz gesetzt.</p> <p>Der konkrete Umfang der Schallschutzmaßnahmen kann erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anhand des Bauentwurfes geprüft und festgelegt werden. Angesichts der hohen Lärmbelastung in diesem Bereich wird davon ausgegangen, dass der Bereich Immissionsschutz der Hansestadt von der Bauordnung zu den Fragen des Lärmschutzes beteiligt wird und somit die Umsetzung eines ausreichenden Schallschutzes im erforderlichen Umfang gewährleistet ist.</p> <p>Eine Änderung des Zusatzes auf der Ebene des Bebauungsplanes wird daher nicht für erforderlich gehalten.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Schallschutz der geplanten Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm sichergestellt ist.		
<b>Nr. 12 Hansestadt Lübeck, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zum Bebauungsplan 22.55.10 (Schreiben vom 26.02.2017)</b>		
<p>12.1 <u>Darstellung der Eichenallee als Naturdenkmal im Bebauungsplan</u></p> <p>Zu dem o.g. B-Planentwurf gibt es aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die im zeitlich parallel laufenden Verfahren des benachbarten B-Planes 22.55.09 „Herrenholz Einkaufszentrum“ gemachten landschaftsplanerischen Anmerkungen gelten sinngemäß auch für den vorliegenden Entwurf des B-Planes 22.55.10.</p> <p>Die an der südöstlichen Plangrenze gelegene durchgängige Eichenallee mit ca. 40 Bäumen ist naturschutzrechtlich als Naturdenkmal der Hansestadt Lübeck ausgewiesen und sollte entspr. in den Planunterlagen dargestellt werden.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannte Eichenallee Baumreihe an der südöstlichen Plangrenze liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes 22.55.10, daher kann sie nicht entsprechend in der Planzeichnung dargestellt werden.</p>	Nicht berücksichtigen
<b>Nr. 13 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, LKA Kampfmittelräumdienst zum Bebauungsplan 22.55.10 (Schreiben vom 23.02.2017)</b>		
<p>13.1 <u>Erforderliche Untersuchung auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.55.10 vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen</u></p> <p>In Lübeck sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.55.10 ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein frühzeitig auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p>	Der Hinweis wird an die Vorhabenträger weitergegeben.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 14 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, LKA Kampfmittelräumdienst zum Bebauungsplan 22.55.09 (Schreiben vom 23.02.2017)</b>		
<p>14.1 <u>Keine Kampfmittelverdachtsflächen</u>  Der Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein hat die o.a. Gelände bereits im Jahr 2015 luftbildtechnisch untersucht.  Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.  Bei der o. a. Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.  Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind (siehe beigefügtes Merkblatt). Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein wird auf Grundlage von Kriegsluftbildern durchgeführt, welche von den ehemaligen Alliierten erworben werden. Durch den stetigen Zukauf weiterer Kriegsluftbilder und weitere Fortschritte der Auswertetechniken können ggf. zusätzliche Erkenntnisse zu kampfmittelbelasteten Flächen gewonnen werden. Aus diesem Grund ist die Gültigkeit der vorliegenden Auskunft auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen für die angefragte Fläche eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung bei der hiesigen Dienststelle erforderlich.</p>	Die Hinweise und das Merkblatt werden an die Vorhabenträger weitergegeben.	Zur Kenntnis nehmen
<b>Nr. 15 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, LKA Kampfmittelräumdienst zum Bebauungsplan 22.53.09 (Schreiben vom 23.02.2017)</b>		
<p>15.1 <u>Keine Kampfmittelverdachtsflächen</u>  Der Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein hat die o.a. Gelände bereits im Jahr 2015 luftbildtechnisch untersucht.</p>	Die Hinweise und das Merkblatt werden an die Vorhabenträger weitergegeben.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.</p> <p>Bei der o. a. Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind (siehe beigefügtes Merkblatt). Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein wird auf Grundlage von Kriegsluftbildern durchgeführt, welche von den ehemaligen Alliierten erworben werden. Durch den stetigen Zukauf weiterer Kriegsluftbilder und weitere Fortschritte der Auswertetechniken können ggf. zusätzliche Erkenntnisse zu kampfmittelbelasteten Flächen gewonnen werden. Aus diesem Grund ist die Gültigkeit der vorliegenden Auskunft auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen für die angefragte Fläche eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung bei der hiesigen Dienststelle erforderlich.</p>		

**Bebauungsplan 22.55.09 – Herrenholz Einkaufszentrum –  
Bebauungsplan 22.55.10 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd –  
Bebauungsplan 22.53.09 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord –  
Teil C: Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
Stand: 23.02.2017**

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 Huxstraßengemeinschaft 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.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Herr Kai Brune, Frau Iris Beneke, Frau Magdalena Knoppek, Heick &amp; Schmaltz GmbH, Wallstraße 1, Lübeck (Schreiben vom 11.05.2015 und 02.09.2016)</b>		
<p><b><u>Schreiben vom 11.05.2015</u></b></p> <p>1.1 <u>Die Diskussion um die CITTI-Park-Erweiterung wird in Unkenntnis der Einzelhandelsbranche geführt</u></p> <p>Wie Sie wissen, sind wir seit fast 145 Jahren mit unserem Modehaus Heick &amp; 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.</p> <p>Seit dem 01.01.2013 gehört Heick &amp; 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.</p> <p>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.</p> <p>Es geht uns in diesem Schreiben nicht um eine rechtliche Würdigung der einzelnen Stellungnahmen und Gutachten, wie z.B. das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann &amp; Partner, Stand April 2015. Zwar erscheint uns gerade an dem Gutachten eine deutliche Kritik angebracht, diese soll dennoch nicht Gegenstand dieses Schreibens werden.</p> <p>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 genommen</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&amp;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&amp;T in Osnabrück, Hagemeyer in Minden, Henschel in Darmstadt und viele andere).</p> <p>Das ehemalige C&amp;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 genommen</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 &amp; Schmalz heute noch existiert.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</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 &amp; Schmaltz übernommen hätte und erste notwendige Investitionen vorfinanziert hätte, würde Heick &amp; 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>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutscher Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<p>Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20 % beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40 %.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="974 515 1783 946"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>	
<p>1.5 <u>Attraktive Innenstädte und der Tourismus leben vom Einzelhandel, von Gastronomie und Dienstleistern</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 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 Flächenenerweiterungen (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>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 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 Ver-</p>	<p style="text-align: center;">teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>sorgungsbereiche (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>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente wurde der bisher geplante Umfang reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</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 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>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort (Verlagerung von 1.300 qm Bekleidung) und dem gewünschten Austausch hin zu innenstadtsensibleren und z.T. umsatzstärkeren 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 &amp; 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>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 1.4).</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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&amp;C, H&amp;M oder C&amp;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 gedacht 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“</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 hinaus gehende Umsatzumverteilung durch die hier geplanten weiteren 5.400 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 &amp; Schmaltz den Standort schließen würde.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck teilt die Auffassung, dass Leerstände die touristische Attraktivität mindern.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde die bisherige Planung nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken im Umfang reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>hinter sich und Sie werden sehen, dass die Touristen für alte Gebäude allein auch nicht mehr kommen werden.</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 &amp; 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 &amp; 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>Vor diesem Hintergrund wurde die bisherige Planung nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken im Umfang reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<p>1.9 <u>Nicht jeder Anfrage außerhalb der Innenstadt zustimmen</u></p> <p>Wenn man die Innenstadt attraktiv halten möchte, dann kann 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 erfah-</p>	<p>Die ermittelten Umsatzrückgänge im Bestandseinzelhandel werden gemäß der Beurteilung des Gutachters nicht dazu führen, dass die Lübecker Innenstadt in der Ausübung ihrer Versorgungsfunktion so stark beeinträchtigt wird, dass sie diese nicht mehr substantiell wahrnehmen kann.</p> <p>Dabei wurde berücksichtigt, dass einzelne Betriebe auch stärker oder schwächer von Umsatzrückgängen betroffen sein</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>ren 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 &amp; 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 Inhaberin 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>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> <p>Vor diesem Hintergrund wurde die bisherige Planung nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken im Umfang reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</p>	
<p><b><u>Schreiben vom 02.09.2016</u></b></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 Flächen-</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>	klargestellt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Veränderungen 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>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 Versorgungsbezugs 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.“</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 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 überzentrale 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. Er weist nach, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind. „Die Umsatzrückgänge werden zwar spür-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</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>bar 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, Verkaufsflächen für zentrenrelevante, aber das Warenangebot der Innenstadt nicht mehr prägende (Elektro) bzw. umsatzschwächere Sortimente (Fahrräder) gegen innenstadtsensiblere Sortimente (Bekleidung, Hausrat / Geschenkartikel, Spielwaren) auszutauschen und im Warenhaus zusätzlich 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente zu ermöglichen.</p> <p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente wurde der Umfang dieser Planung für den B-Plan Entwurf reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>1.12 <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 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>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>	<p>zur Kenntnis genommen</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>	<p>Die geplanten Veränderungen bei den Verkaufsflächen im CITTI-Park-Einkaufszentrum sind korrekt wiedergegeben.</p> <p>Die im Warenhaus zusätzlich geforderte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in einer Größe von 2.700 qm ist</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>- 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> <p>werden weitere negative Auswirkungen auf den zu favorisierenden Innenstadtbereich und andere Handelsstandorte haben.  Dass Sortimente wie</p> <p>- Elektroartikel um 1.000 qm auf 4.950 qm und  - Fahrräder um 1.800 qm auf 0 qm</p> <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>mittlerweile spezifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bekleidung 800 qm,</li> <li>- Hausrat / Geschenkartikel 600 qm,</li> <li>- Sportartikel 400 qm,</li> <li>- Bücher / Schreibwaren 300 qm.</li> </ul> <p>Ferner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektroartikel 800 qm,</li> <li>- Fahrräder 800 qm.</li> </ul> <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 auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu innenstadtsensibleren und z.T. umsatzstärkeren 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 5.400 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung nicht wahrscheinlich sind.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<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> <p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innerstadtrelevante Sortimente wurde der Umfang dieser Planung für den B-Plan Entwurf reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</p>	
<p>1.14 <u>Bedenken der Landesplanung bleiben unberücksichtigt</u> Die Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Lan-</p>	<p>Auch in ihrer aktuellen Stellungnahme vom 08.08.2016 hält die Landesplanung an ihren Bedenken fest und geht – wie oben</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>des 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 Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene des</p>	<p>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> <p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innerstadtrelevante Sortimente wurde der Umfang dieser Planung für den B-Plan Entwurf reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Oberzentrums Hansestadt Lübeck getroffen werden. Bauplanungsrechtlich ist eine <u>kommunalpolitische Abwägungsentscheidung der Stadt erforderlich, die sich auf der Basis des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes</u> und der Ergebnisse des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens, incl. dessen Ergänzung, <u>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 Bauplanungsrechtsnovelle zielt u. a. auf die Möglichkeit zu einer maßvollen Verdichtung</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</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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>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 die Sortimente Fahrräder und Elektroartikel gegen innenstadtsensiblere und z.T. umsatzstärkere getauscht werden sollen.</p> <p>Aufgrund dieses Bürgerschaftsbeschlusses war die Verwaltung aufgefordert, die Bebauungsplanverfahren einzuleiten.</p> <p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente wurde der Umfang dieser Planung für den B-Plan Entwurf reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</p>	
<p>1.16 <u>Pauschaler Schwellenwert statt differenzierte Analyse der Zentren</u></p> <p>Die gutachterlichen Betrachtungen vom Büro Dr. Lademann &amp; Partner aus den Jahren 2013 und 2015 schließen negative</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 beschrie-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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 Spielwarenläche 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>ben 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/Hobbybedarf. Die absoluten Umsatzrückgänge beziffern sich</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>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 Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann er-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>warten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann.“</p> <p>Vor diesem Hintergrund und nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken wurde die bisherige Planung im Umfang reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</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&amp;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&amp;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 Tat-</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>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
sachen ab.	<p>Die leer stehende ehemalige C&amp;A-Fläche an der Mühlenstraße hat der Gutachter in die Berechnung einbezogen, sie 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&amp;A-Objekt. Darüber hinaus gibt es Leerstände in allen A-, B-, C- und D-Lagen.</p> <p>Nachdem C&amp;A seinerzeit für eine Stärkung der Innenstadt und 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 hat die Leerstandsfläche weiter zugenommen. Aktuell liegt sie bei ca. 13 %. Mitbestimmend hierfür sind auch die leerstehenden Verkaufsflächen ehemals C&amp;A.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken wurde die bisherige Planung im Umfang reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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 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 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> <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 &amp; Schmaltz den Standort schließen würde.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken wurde die bisherige Planung im Umfang reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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 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 Ver-</p>	<p>Den Darlegungen wird zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es soll ein einmaliges Einkaufserlebnis geboten werden,</li> <li>- das sterile Fachmarktimage wird abgelegt,</li> <li>- die Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf 100 zielen auf den Innenstadthandel ab,</li> <li>- es sollen neue Käufer generiert werden,</li> <li>- der Marktanteil soll gestärkt werden.</li> </ul> <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 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 5.400 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>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>kaufsfläche 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 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 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>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 Sonderstandort 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 nichtzentrumrelevante 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>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente wurde der Umfang dieser Planung für den B-Plan Entwurf reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4).</p> <p>U.a. bleiben die im geltenden B-Plan zulässigen 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder bestehen und werden nicht umgewidmet.</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 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 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> <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>nicht berücksichtigt</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) Sortimentsbeschränkun-</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</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>gen (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 Erweiterungswünsche in diesem Fall abzulehnen, fielen wohl schwer. Das Wetttrüben 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.</p> <p>Im Zuge dieses Anhörverfahrens wiederholen wir deshalb erneut unsere Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erklärung über die Bedeutung der Funktionen des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,</li> <li>- daraus resultierend: verantwortungsbewusstes Handeln bei künftigen Ansiedlungen und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsflächen an dezentralen Standorten,</li> <li>- Überarbeitung und Anpassung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts,</li> <li>- strikte Einhaltung der in einem neuen Zentrenkonzept defi-</li> </ul>	<p>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 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</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>nierten Grundsätze, ohne ständiges Nachbessern,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jährliche Fortschreibung der Vollerhebung aller Einzelhandelsflächen mit Sortimentsnachweisen im gesamten Lübecker Stadtgebiet,</li> <li>- jährliche Überprüfung der Einzelhandelsflächen auf Einhaltung der vorgeschriebenen Sortimentsgrenzen durch externe Gutachter/Fachkräfte.</li> </ul>	<p>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>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente wurde der Umfang dieser Planung für den B-Plan Entwurf reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 1.4). U.a. ist eine Erhöhung der Verkaufsflächen für das Sortiment Sport nicht mehr Gegenstand der Planung.</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 es 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 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</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>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 sortimentsbezogenen 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 Verkaufs-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>flächen pro Geschäft detailliert sortimentsbezogen erhebt und die Dienstleistungsnutzungen mit betrachtet.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan IKEA/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><b>Nr. 2 Herr Andreas Pahlke, Vorsitzender der Huxstraßengemeinschaft GbR, (Schreiben vom 03.05.2015)</b></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 Innenstadt durch erhebliche Probleme bei der Erreichbarkeit aufgrund von Brückensperrungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu innenstadtsensibleren und z.T. umsatzstärkeren Sortimenten nicht umsatzneutral. So wird u.a. gewünscht, im CITTIPark insg. 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 &amp; 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 nach Einschätzung des Gutachters auch dann dennoch gewahrt.</p> <p>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20 % beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40 %.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="974 662 1783 1094"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> </ul>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul> <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 &amp; 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 von Seiten CITTI geplante Erweiterung um 5.400 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>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<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 Stadtrand-Standorte nicht zum Tragen kommen kann.</p> <p>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen. (siehe Pkt. 2.1).</p>	
<p>2.3 <u>Sonderstandorte waren immer für großflächige Einzelhandelsbetriebe gedacht</u></p> <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>Die Intention, großflächige nichtzentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe auf die ausgewiesenen Sonderstandorte zu lenken, 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 Er-</p>	klargestellt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>möglichkeit 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. 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 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> <p>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 2.1).</p> <p>Die Brückensperrungen sind nur temporär.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<p><b>Nr. 3 Frau Manuele Hock, Benckendorf (Schreiben vom 03.05.2016)</b></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-</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&amp;M auch viele kleinere Einheiten wie Marco Polo und Hilfiger entstehen werden, die tendenziell auch hohe Flächenpro-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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&amp;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>duktivitäten 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, Verkaufsflächen für zentrenrelevante, aber das Warenangebot der Innenstadt nicht mehr prägende (Elektro) bzw. umsatzschwächere Sortimente (Fahrräder) gegen innenstadtsensiblere Sortimente (Bekleidung, Hausrat / Geschenkartikel, Spielwaren) auszutauschen und im Warenhaus zusätzlich 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente zu ermöglichen.</p> <p>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20 % beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40 %.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<p>des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 331 1780 762"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> </ul>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</p>	
<p><b>Nr. 4 Frau Carolin Meister, Geschäft „Sitzen und mehr“, Huxterdamm 2b, Lübeck (Schreiben vom 02.05.2016 )</b></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 jetzt geplante nochmalige Erhöhung um 5.400 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&amp;M auch viele kleinere Einheiten entstehen werden, die tendenziell auch hohe Flächenproduktivitäten</p>	<p>klargestellt und teilweise berücksichtigt</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>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgende Reduzierungen und Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 1390 1783 1433"> <thead> <tr> <th data-bbox="972 1390 1359 1433">Sortiment</th> <th data-bbox="1359 1390 1547 1433">bisher</th> <th data-bbox="1547 1390 1783 1433">Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Sortiment	bisher	Änderung				
Sortiment	bisher	Änderung						

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung			Ergebnis/Behandlung																											
	<table border="1"> <tr><td>Bekleidung / Schuhe *</td><td>+2.900 qm</td><td>+1.600 qm</td></tr> <tr><td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td><td>+1.000 qm</td><td>+300 qm</td></tr> <tr><td>Hausrat / Geschenkartikel *</td><td>+1.100 qm</td><td>+400 qm</td></tr> <tr><td>Bücher *</td><td>+300 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Sport *</td><td>+100 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Lebensmittel</td><td>+500 qm</td><td>+150 qm</td></tr> <tr><td>Uhren / Schmuck *</td><td>0 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Fahrräder</td><td>-1.000 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Elektroartikel</td><td>-200 qm</td><td>-1.000 qm</td></tr> </table>	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm			
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																													
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																													
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																													
Bücher *	+300 qm	0 qm																													
Sport *	+100 qm	0 qm																													
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																													
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																													
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																													
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																													
<p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p>																															
<p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul>																															
<p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+150 qm VK) und Lebensmittel (+150 qm VK).</li> </ul>																															

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung												
<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&amp;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="136 675 943 884"> <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. genutzten 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>		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&amp;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 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>teilweise berücksichtigt</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>4.3 <u>20 % Umsatzrückgang ist realistisch</u></p> <p>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 berücksich-</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</p>													

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>tigten 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.</p> <p>Hierdurch wird es zu gravierenden negativen Veränderungen kommen. Die Attraktivität der Innenstadt für die Lübecker, das Umland und die Touristen wird sinken.</p> <p>So wird möglicherweise ein nicht umkehrbarer Dominoeffekt in der Innenstadt ausgelöst.</p>	<p>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.</p> <p>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>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 4.1).</p>	
<p>4.4 <u>Keine Zunahmen von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt bis zum nächsten Einzelhandelsmonitoring zulassen</u></p> <p>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.</p> <p>„Der Bauausschuss empfiehlt der Bürgerschaft keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt „für den Zeitraum des nächsten Einzelhandelsmonitoring zuzulassen.“ (Dez. 2013) Dieser Empfehlung kann ich nur zustimmen.</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.</p> <p>Der Online-Handel wirkt zudem in allen Städten gleichermaßen. Andere Innenstädte haben jedoch keine vergleichbaren 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 Einzelhan-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>delsentwicklung 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, die zentrenrelevanten Sortimente Fahrrad und Elektro gegen innenstadtsensiblere wie Bekleidung und Spielwaren zu tauschen.</p> <p>Wie bereits oben ausgeführt hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken und ergänzenden Erläuterungen des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung in seiner Sitzung vom 19.12.2016 einen Bebauungsplanentwurf mit reduziertem und geändertem Umfang an geplanten Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung beschlossen (siehe Pkt. 4.1).</p>	
<p><b>Nr. 5 Herr Arnim Möller, Geschäft „Wolle und Hobby“ Lübeck GmbH &amp; Co.KG, Fleischhauerstraße 64 – 74, Lübeck (Schreiben vom 04.05.2016)</b></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>Machen Sie nicht den gleichen Fehler.</p> <p>Noch ist in Lübeck ein interessantes Innenstadteinkaufserlebnis</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 Angebot.</p> <p>Auch ist zu beachten, dass trotz geringerer Einwohnerzahl</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>(auch für Touristen) vorhanden. Wie lange noch???</p>	<p>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. 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>Für die in Herrenholz geplanten Erweiterungen von Verkaufsflächen und Sortimenten hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20 % beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<p>%. Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 411 1780 842"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Ver-</li> </ul>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>kaufsfäche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>	
<p><b>Nr. 6 Frau Bettina Ernst, Geschäft „Kinderkram“, Mühlenstraße / Königstraße, Lübeck (Schreiben vom 29.04.2016)</b></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, Mühlenstraße/Königstrasse, bin ich direkt davon betroffen.</p> <p>Wir verzeichnen kontinuierlich sinkende Kundenzahlen und sind bei Umsatzrückgängen existentiell 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>Gemäß Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts von 2011 ist zentren-relevanter 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 innenstadtsensibleren und z.T. umsatzstärkeren 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 &amp; 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</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>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 gemäß Leitsatz 2 sind insoweit Zweifel angebracht, da der CTTI-Park als Standort regionaler Bedeutung eben auch auf das Umland ausgerichtet ist.</p> <p>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<p>40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="974 411 1783 842"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Ver-</li> </ul>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>kaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>	
<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 5.400 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>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente wurde der Umfang dieser Planung für den B-Plan Entwurf reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 6.1).</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 7 Herr Frank Faust, backWERK, Sandstraße 16, Lübeck (Schreiben vom 29.04.2014)</b>		
<p>7.1 <u>Planung widerspricht dem Beschluss der Bürgerschaft zum Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept</u></p> <p>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 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 ausgeschlossen werden.</p> <p>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.</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>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 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 &amp; 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 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 Stärkung des Sonderstandorts CITTI-Park, nimmt sie auf der anderen Seite eine</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung									
	<p>Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften und die vom Land prognostizierte Funktionsstörung in der Innenstadt 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 Umland ausgerichtet ist.</p> <p>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutscher Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 1286 1780 1417"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> </tbody> </table>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	
Sortiment	bisher	Änderung									
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm									
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm									

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung			Ergebnis/Behandlung																					
	<table border="1"> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </table>	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm			
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																							
Bücher *	+300 qm	0 qm																							
Sport *	+100 qm	0 qm																							
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																							
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																							
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																							
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																							
<p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>																									

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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, Fahrrad- und Elektrosortimente gegen innenstadtsensiblere zu tauschen sowie weitere 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu ermöglichen.</p> <p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente wurde der wurde der Umfang dieser Planung für den B-Plan Entwurf reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 7.1).</p>	<p>klargestellt</p>
<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</p>	<p>Dem Gutachter Dr. Lademann und Partner schlussfolgernd, würde die Hansestadt Lübeck bei Umsetzung der von CITTI geplanten Verkaufsflächenerweiterungen eine mögliche Zunahme der Leerstände bei kleinen und mittleren Geschäften in der Innenstadt in Kauf nehmen, 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</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
zusätzliche Käuferschichten generiert werden sollen.	<p>Standort CITTI-Park geht somit nicht vollständig zu Lasten des Lübecker Einzelhandels.</p> <p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente wurde der geplante Umfang in dem zur Auslegung bestimmten Entwurf des B-Plan 22.55.09 reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 7.1).</p>	
<b>Nr. 8 Frau Birgit Rotter, Artemani, Fleischhauerstr. 34, Lübeck (Schreiben vom 04.05.2015)</b>		
<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>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnli-</p>	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<p>cher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="974 592 1783 1026"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls</li> </ul>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>herausgenommen.</p> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>	
<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>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>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 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 nähme mit der im bisherigen Entwurf des B-Plans 22.55.09 enthaltenen 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> <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>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 8.1).	
<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>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente wurde der bisher geplante Umfang reduziert bzw. geändert (siehe Pkt. 8.1).</p>	
<p><b>Nr. 9 Herr Uwe Hagenström, Adler-Apotheke City, Breite Straße 71, Lübeck (Schreiben vom 01.05.2015)</b></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 &amp; 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 innenstadtsensible und z.T. 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>Die Charakteristik des CITTI-Parks ist über die angesetzten Flächenproduktivitäten für die Wirkungsberechnungen im Gutachten berücksichtigt worden. Für die sortimentsbezogenen Erweiterungsflächen wurde eine durchschnittliche Flä-</p>	<p>klargestellt</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>chenproduktivität 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&amp;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>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> <p>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die zu dieser Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 1278 1780 1449"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> </tbody> </table>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	
Sortiment	bisher	Änderung												
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm												
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm												
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm												

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung			Ergebnis/Behandlung
	Bücher * Sport * Lebensmittel Uhren / Schmuck * Fahrräder Elektroartikel	+300 qm +100 qm +500 qm 0 qm -1.000 qm -200 qm	0 qm 0 qm +150 qm 0 qm 0 qm -1.000 qm	<p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>
<p>9.2. <u>Verlagerung des CB-Modemarktes erhöht die Attraktivität des CITTI-Parks</u>            Die Verschiebung von 1.300 qm Verkaufsfläche aus dem</p>	<p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu innenstadtsensibleren Sortimenten nicht um-</p>			<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Obergeschoss des CB-Modemarktes in die 1 A-Lage des CITTIParks ist nicht lediglich eine flächenneutrale Verschiebung von Verkaufsflächen, sondern ein Mehrangebot, das eine Steigerung der Attraktivität des CITTIParks bewirken wird.</p> <p>Die negativen Folgen für das Haerder-Center liegen auf der Hand, wenn H &amp; M in den CITTIPark 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>satzneutral.</p> <p>Aufgrund der damit bedingten Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTIParks 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 CITTIPark 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 &amp; 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>Der Stadt liegen keine Informationen vor, ob aufgrund der Etablierung von H&amp;M im CITTIPark eines der beiden H&amp;M-Geschäfte im Haerder-Center oder in der Breiten Straße schließt. Dies ist jedoch nicht unwahrscheinlich. C&amp;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 CITTIPark. Wie sich Esprit, Marco Polo u.a. Geschäfte nach Einzug in den CITTIPark in Bezug auf ihre Standorte in der Innenstadt verhalten, bleibt abzuwarten.</p> <p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innerstadtrelevante Sortimente wurde – wie bereits oben unter Pkt. 9.1 aufgeführt - der bisher geplante Umfang reduziert bzw. geändert.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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.</p> <p>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.</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</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 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>Die 550 qm Verkaufsflächen für das Segment Uhren/Schmuck sind nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens für den Bebauungsplan 22.55.09 (s. Pkt. 9.1), sondern wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans 22.55.08 für die erste Stufe der CITTI-Park Erweiterung festgesetzt. Im Gutachten sind sie mit aufgeführt, da sie im CITTI-Park bisher noch nicht vollständig vorhanden sind.</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 Umsatzver-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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>lusten führen aus Gutachtersicht daher nicht zu städtebaulich relevanten Folgewirkungen. Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss durch den o.a. Auslegungsbeschluss den Umfang der Verkaufsflächenenerweiterung für das Sortiment Spielwaren / Hobby von +1.000 qm auf +300 qm reduziert (siehe Pkt. 9.1).</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&amp;A Gebäudes aus den Erhebungen herausgerechnet und über eine Folgenutzung spekuliert, offensichtlich, um die Zahlen positiver darzustellen.</p> <p>Die Aussage „Zuletzt ist die Leerstandsquote auch wieder rückläufig gewesen“ wird nicht durch konkrete Zahlen belegt.</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, Fahrrad- und Elektrosortimente gegen innenstadtsensiblere zu tauschen und 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu ermöglichen.</p> <p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente wurde – wie bereits oben unter Pkt. 9.1 aufgeführt – der bisher geplante Umfang durch den Auslegungsbeschluss im Bauausschuss reduziert bzw. geändert.</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>klargestellt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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>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>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"> <li>- Im CITTI-Park soll ein einmaliges Einkaufserlebnis geboten werden,</li> <li>- das sterile Fachmarktimage wird abgelegt,</li> <li>- die Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf 100 zielen auf den Innenstadthandel ab,</li> <li>- es sollen neue Käufer generiert werden,</li> <li>- der Marktanteil soll gestärkt werden.</li> </ul> <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 Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken zu den vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente wurde – wie bereits oben unter Pkt. 9.1 aufgeführt – der bisher geplante Umfang durch den Auslegungsbeschluss im Bauausschuss reduziert bzw. geändert.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</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, „dass die Situation in der Innenstadt, jetzt schon, ohne die Erweiterung vom CITTI-Markt und</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>Nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><i>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: „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:</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 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. <b>Dies auch nicht, wenn zentrenrelevante Verkaufsflächen an anderer Stelle aufgegeben und an Standorte außerhalb der Versorgungszentren verlagert werden sollen.</b></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 Fahrrad- und Elektrosortimente gegen innenstadtsensiblere zu tauschen und weitere 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu ermöglichen.</p> <p>Wie bereits oben unter Pkt. 9.1 aufgeführt, sind die bisher vorgesehenen Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) für innenstadtrelevante Sortimente im CITTI-Park durch den Auslegungsbeschluss im Bauausschuss auf folgende Größenordnungen reduziert worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6</li> <li>- Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300</li> </ul>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK, Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).	
<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: „Die Hansestadt Lübeck strebt mit den Bebauungsplanänderungen eine weitere Attraktivitätssteigerung und Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park an.“</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 ausgeschlossen werden. Folglich muss das gültige Einzelhandelszentren und Nahversorgungskonzept in Frage gestellt werden. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 28.05.2009 jedoch lautete:</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 innenstadtsensibleren und z.T. umsatzstärkeren Sortimenten nicht umsatzneutral. So sollte 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 &amp; 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 Auswirkungen insbesondere auf die Lübecker Innenstadt bis hin zu einer Funktionsstörung erwarten lässt.</p> <p>Schlussfolgernd nimmt die Hansestadt Lübeck eine Zunahme</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Das Einzelhandelsentwicklungskonzept darf nicht in Frage gestellt werden. 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! Zu allen vorgenannten Ausführungen stehe ich gern in persönlichen Gesprächen Rede und Antwort.</p>	<p>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>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 9.1).</p>	
<p><b>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)</b></p>		
<p><b><u>Schreiben vom 05.05.2016:</u></b></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 peripheren Lagen keine weiteren innenstadtrelevanten Sortimentsausweitungen zuzulassen.</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 nachweislich nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Für den Nachweis wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Die geplanten Veränderungen sind aufgrund der geplanten</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Konzentration auf einen Standort und dem gewünschten Tausch hin zu innenstadtsensibleren und z.T. umsatzstärkeren Sortimenten nicht umsatzneutral. So sollen zusätzlich 5.400 qm Verkaufsfläche für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente ermöglicht werden. Hiervon ist allein für das Sortiment Bekleidung erneut ein Anstieg um 2.900 qm Verkaufsfläche geplant.</p> <p>Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann &amp; 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 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 den Sonderstandort CITTI-Park weiter zu stärken.</p> <p><u>Zu den Empfehlungen zum Einzelhandelsmonitoring:</u></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>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<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. <b>Dies auch nicht, wenn zentrenrelevante Verkaufsflächen an anderer Stelle aufgegeben und an Standorte außerhalb der Versorgungszentren verlagert werden sollen.</b></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.</p> <p>Zusätzlich neu war die Forderung, im einzuleitenden Bebauungsplan zentrenrelevante Sortimente gegen innenstadtsensiblere und z.T. umsatzstärkere zu tauschen und zusätzlich 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu ermöglichen.</p> <p>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die zu dieser Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutscher Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<p>Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="974 443 1783 877"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>	
<p>10.2 <u>Im Plaza-Einkaufszentrum wurde die Ansiedlung eines Sportfachmarkts mit Hinweis auf das Einzelhandelskonzept 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 Baumarktfäche 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>Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept von 2011 sind nur die Standorte CITTI-Park und IKEA/LUV als 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>	klargestellt
<p>10.3 <u>Ungleichbehandlung gegenüber CITTI ist nicht akzeptabel</u></p> <p>Mit Unverständnis stellen wir jetzt fest, dass in der Hansestadt</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 ge-</p>	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Lübeck offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen wird:  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 Entwicklungsmöglichkeiten 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>nau 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> <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 Bun-</i></p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p><i>des- 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> <p>Die Bürgerschaft ist der Empfehlung, vorerst innezuhalten und die Entwicklung der Innenstadt zu beobachten, nicht gefolgt.</p>	
<p><b><u>Schreiben vom 13.05.2016:</u></b></p> <p>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>	<p>Siehe Abwägung zu Nr. 10.1</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<p>10.5 <u>Aufgabe des Fahrradfachmarktes ist fraglich</u></p> <p>Dieser Nachweis wird in dem Verträglichkeitsgutachten der Dr. Lademann &amp; Partner Gesellschaft für Unternehmenskommunalberatung mbH geführt, er beinhaltet jedoch wesentliche An-</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 hö-</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>nahmen, 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>here 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> <p><u>Durch den o.a. Auslegungsbeschluss des Bauausschusses über den B-Plan Entwurf 22.55.10 für den CITTI-Park wurde der ursprünglich geplante Tausch von Verkaufsflächen für das Sortiment Fahrräder zugunsten der anderer innenstadtsensibler Sortimente aufgegeben.</u></p>	
<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>klargestellt</p>
<p>10.7 <u>Decathlon-Angebot und Verlagerung von 1.300 qm Bekleidung erhöhen die Attraktivität des CITTI-Standes 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 Cl-</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 Ein-</p>	<p>klargestellt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>TTI-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>kaufszentrum 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 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 er-</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</p>	klargestellt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
wartenden Auswirkungen.	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>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 sowie auch am Standort des plaza-Centers weiter schwächen und Leerstände zunehmen werden.</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 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>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach</p>	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 10.1).	
<p>10.10 <u>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"> <li>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.</li> <li>2. Das bestehende Planungsrecht kann so verbleiben und weiterhin genutzt werden:</li> <li>3. Der Fahrradmarkt kann dort weiterhin die Fläche wie bisher mieten. Nach eigenem Bekunden möchte er als Mieter am Standort verbleiben.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>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.</li> <li>7. Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht für Bekleidung 8.200 qm Verkaufsfläche im CITTI-Park. CB Mode und vie-</li> </ol>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>le 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> <p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen auf die Lübecker Innenstadt hat der Bauausschuss daher beschlossen, die bisherige Erweiterungsplanung im Umfang zu reduzieren bzw. zu ändern (siehe Pkt. 10.1).</p>	
<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 Sortimentsansied-</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 Versorgungsbereich entspricht, der vom BauGB als schützenswert eingestuft ist.</p> <p>Das leer stehende ehemalige C&amp;A-Gebäude in der Mühlenstraße ist in den Darstellungen zur Leerstandssituation in der</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>lung im CITTI-Park deutlich zu gering eingeschätzt.</p> <p>Die Annahme den Leerstand des C&amp;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>Innenstadt enthalten.</p> <p>Das Gutachten bezieht sich bei den Ermittlungen der Auswirkungen nicht nur auf die mit dem B-Planentwurf 22.55.09 verbundenen 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 &amp; 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>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 10.1).</p>	
<p><b><u>Schreiben vom 08.09.2016:</u></b></p> <p><u>10.12 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 Bebauungspläne stattgefunden.</p> <p>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>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>	<p>siehe Nr. 10.4 – 10.11</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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 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</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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>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 Lübe-</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> <p>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 10.1).</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>cker 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> <p>Wie bereits oben ausgeführt wurde mit dem Auslegungsbeschluss im Bauausschuss die ursprüngliche Erweiterungsplanung für Verkaufsflächen innenstadtsensibler Sortimente im Umfang deutlich reduziert bzw. geändert (siehe Nr. 10.1).</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<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 Be-</p>	<p>Der Vertragsentwurf der HL sieht vor, dass die Eigentümer auf die Rechte aus dem Bestandsschutz verzichten.</p>	<p>klargestellt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>treibern 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>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 schwerfallen, 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>	<p>klargestellt</p>
<p><b>Nr. 11 Frau Dr. Jutta Hastenrath, Geschäftsführerin Dr. Hastenrath GmbH („Finder’s Haus“), An der Untertrave 96, Lübeck (Schreiben vom 29.05.2015)</b></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, „dass die Situation in der Innenstadt, jetzt schon, ohne die Erweiterung vom CITTI-Markt und</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</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><i>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: „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: <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>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. <b>Dies auch nicht, wenn zentrenrelevante Verkaufsflächen an anderer Stelle aufgegeben und an Standorte außerhalb der Versorgungszentren verlagert werden sollen.</b></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 Fahrrad- und Elektrosortimente gegen innenstadtsensiblere wie Bekleidung und Schuhe zu tauschen und zusätzlich 2.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente im Waren haus zu ermöglichen.</p> <p>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die zu dieser Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<p>Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="974 443 1783 874"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</p> <p>Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</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: (...) <b>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.</b>(...)</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><b>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.</b></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 &amp; 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 Vorhaben 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 Innenstadt in Kauf, um auf der anderen Seite den CITTI-Park am Sonderstandort weiter zu stärken.</p> <p>Nach Auffassung der Verwaltung wird damit das Einzelhandelskonzept in Frage gestellt.</p> <p>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sorti-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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 Entscheidungen erfahren somit keine Bedeutung.</p>	<p>menten beschlossen (siehe Pkt. 11.1).</p>	
<p><b>Nr. 12 Hahn Einkaufszentrum Lübeck GmbH &amp; Co.KG (Betreiber „Mönkhof-Karree“ im Hochschulstadtteil) vertreten durch Kanzlei Köhler &amp; Klett (Schreiben vom 23.11.2015)</b></p>		
<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 innenstadtsensibleren und z.T. umsatzstärkeren 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 &amp; Partner fest, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen der Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Mönkhof-Karree ausgeschlossen werden können.</p> <p>Nach Prüfung der Stellungnahmen, die zu dieser Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, und Anhörung ergänzender Erläuterungen des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung in der Sitzung am 19.12.2016</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<p>hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 368 1780 799"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom</li> </ul>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul> <p>Es ist anzunehmen, dass mit einer so reduzierten Planung geringere Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Mönkhof-Karree zu erwarten sind, als bisher gutachterlich prognostiziert worden ist.</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.  Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.06.2011, 4 CN 1/10, juris  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>Der Betreiber des Mönkhof-Karrees ist Öffentlichkeit i.S. des BauGB und kann zu den Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen abgeben.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
<p>12.3 <u>Verstoß gegen Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan</u>  Der geplante Bebauungsplan verstößt gegen das in § 8 Abs. 2 S. 1 normierte Entwicklungsgebot. Danach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.  Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübeck stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes u.a. eine „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ dar.</p>	<p>Der Entwurf des künftigen Bebauungsplanes 22.55.09 – Herrenholz Einkaufszentrum - sieht vor, ein Sondergebiet Einkaufszentrum festzusetzen.  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>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>a)</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes ist jedoch die Erweiterung eines <b>Einkaufszentrums</b> 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>Es dürfte völlig unstreitig 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)</p> <p>Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan so zu entwickeln, „<i>dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden</i>“.</p> <p>BVerwG, BVerwGE, 48, 70 ff.; BVerwG, BVerwGE, 56, 283</p> <p>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 die-</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 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“. Dadurch wird ebenfalls deutlich, dass es Absicht des Plangebbers war, eine allgemeine Darstellung zu wählen, die Entwicklungsmöglichkeiten offen lässt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>ser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellung abweicht. BVerwG, BauR 2004, 1264 f.</p> <p>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.</p> <p>Insoweit gilt Folgendes:</p> <p>aa)</p> <p>Beiden Einzelhandelsformen ist gemeinsam, dass sie nach dem Willen des Gesetzgebers lediglich in Kern- oder eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Wie sich 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 <b>stets</b> 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><b>bb)</b></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 Einzelhandelsbe-</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 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>triebesein 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><b>cc)</b>          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 Einzelhandel“ 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>          Die geplante Bebauungsplanänderung beinhaltet ebenso einen Verstoß gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Abwägungsgebot.</p> <p><b>a)</b>          Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und</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>zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>untereinander <b>gerecht</b> 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 (Abwägungsfehlschätzung) 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>12.5 <u>Standort ist städtebaulich nicht integriert</u></p> <p><b>b)</b></p> <p>Vorliegend besteht ein Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB aufgrund einer Abwägungsdisproportionalität im vorgenannten Sinne.</p> <p>Der Standort des CITTI-PARK ist städtebaulich in keinsten 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 &amp; 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</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 Versorgungsbereich - 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 um-</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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>schlagen können. In der Rechtsprechung ist der Schwellenwert von 10% anerkannt.</p> <p>Neben der Ermittlung des Umsatzrückgangs ist die städtebauliche und versorgungsstrukturelle 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 Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Hochschulstadtteil können insofern ausgeschlossen werden.“</i></p>	
<p>12.6 <u>Planung verstößt gegen grundlegende Ziele eines Zentrenkonzeptes</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</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>	klargestellt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Standorte handelt, die z. B. in Gewerbegebieten liegen. Bereits gegen dieses Prinzip verstößt die vorliegende Planung.</p>		
<p>12.7 <u>Innenstadt ist schon vorgeschädigt</u> <b>bb)</b> 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. 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) Bereits in der Innenstadt von Lübeck besteht eine Leerstandsquote von 10,9 % (122 Geschäfte). Vgl. Artikel in LN Online vom 13.05.2014 „CITTI-PARK will wachsen: Sorgen um die Innenstadt“ Es besteht somit eine Vorschädigung der Innenstadt, so dass jeder weitere Kaufkraftabfluss schädigend ist.</p>	<p>Die Leerstandsentwicklung hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung in seiner Vorlage zum Innenstadtmonitoring 2014 der Bürgerschaft dargelegt (VO/2013/00803) : <i>„In den letzten vier Jahren (von 2009 bis 2013) hat die <b>leerstehende Verkaufsfläche</b> von 6.800 qm auf 11.800 qm (ohne Berücksichtigung des Leerstandes C&amp;A) zugenommen (d.h. plus 5.000 qm leerstehende Verkaufsfläche).</i> <i>Die Anzahl der <b>leerstehenden Geschäfte</b> stieg von 79 auf 122 (d.h. plus 43 leerstehende Geschäfte).</i> <i>Die <b>Leerstandsquote</b> 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> Das heißt auch ohne Einrechnung des Leerstandes von C&amp;A war bereits der kritische Schwellenwert von 10 % erreicht. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass strukturelle Probleme mit negativen Wirkungen vorliegen. Die Leerstände in Lübeck thematisiert auch die COMFORT-Gruppe Düsseldorf (Vermittler von Ladenlokalen in 1 A-Lagen) im aktuellen Lübeck-Report: <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> Als Fazit heißt es in demselben Bericht 2016: <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</i></p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p><i>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 &amp; 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>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 12.1).</p>	
<p>12.8 <u>Im CITTI-Park keine weiteren Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig</u></p> <p><b>cc)</b></p> <p>Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber als städtebauliches Ziel auch die „Fortentwicklung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) bzw. die „Entwicklung“ (§ g 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.</p>	<p>Es ist richtig, dass Sortimente, die üblicherweise in Innenstädten angeboten werden bzw. dort früher angeboten worden sind, 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.</p> <p>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</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>nen, weil diese Sortimente „zentrumbildend“ sind.            OVG Münster, Urteil vom 07.12.2010, Az.: 10 A 332/08, zitiert bei juris</p> <p>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>von Spielwarengeschäften aufgrund von Umsatzverlusten führen daher nicht zu städtebaulich relevanten Folgewirkungen.</p> <p>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.</p> <p>Stattdessen konstatiert der Gutachter eine arbeitsteilige Versorgung zwischen der Innenstadt und den Sonderstandorten als Ziel.</p> <p>Zur Bewertung dieser Auffassung 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 Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss für den B-Plan 22.55.09 den Umfang der Verkaufsflächenerweiterung reduziert. (siehe Pkt. 12.1).</p>	
<p>12.9 <u>Synergieeffekte nicht betrachtet</u>  <b>dd)</b></p> <p>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 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</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 berücksichtigt.</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</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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>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><b>4. Rechtsverletzung Nachbarkommunen</b></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><b>a)</b></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, 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>b)</b></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>	<p>zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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 <b>gesamte</b> 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 –**

**Teil D: 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: 23.02.2017**

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 Nordstormarn (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 Kleinwesenbergr
- Gemeinde Krummesse
- Gemeinde Mönkhagen
- Gemeinde Pogeez
- Gemeinde Rehhorst
- Gemeinde Schackendorf
- Gemeinde Sterley

- Stadtschülersprecher
- Landeshauptstadt Schwerin
- Hansestadt Wismar
- Stadt Bargteheide

- Gemeinde Wesenberg
- Gemeinde Westerau
- Gemeinde Zarpen

*Auswertungstabelle zu Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten*

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><b>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)</b></p>		
<p><b><u>Schreiben vom 25.01.2016</u></b>            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>zur Kenntnis genommen</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"> <li>1. gegen den geplanten Tausch von umsatzschwächeren gegen umsatzstärkere und innenstadtbelebenden Sortimente,</li> <li>2. gegen die geplanten zusätzlichen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente im Waren-</li> </ol>	<p>zur Kenntnis genommen</p>

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>	<p>teilweise berücksichtigt</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 &amp; 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>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Im Ergebnis hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 1098 1780 1442"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> </tbody> </table>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																								
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																								
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																								
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																								
Bücher *	+300 qm	0 qm																								
Sport *	+100 qm	0 qm																								
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																								
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																								

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung		Ergebnis/Behandlung						
	<table border="1"> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </table>	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm		
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm							
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm							
<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><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+400 qm VK, Hausrat / Geschenkartikel (+150 qm VK) und Lebensmittel (+150 qm VK).</li> </ul>		berücksichtigt						

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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 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>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 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>Wie unter Pkt. 1.3 ausgeführt, hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><b><u>Schreiben vom 08.08.2016</u></b></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 Ver-</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>Wie unter Pkt. 1.3 ausgeführt, hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>änderung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park und Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums bestehen würden.</p> <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>reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen.</p> <p>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 sind nicht mehr Gegenstand der Bebauungsplanung.</p> <p>Ebenso wurde der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung herausgenommen.</p> <p>Weiterhin festgehalten wird am Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung, Spielwaren, Hausrat / Geschenkartikel und Lebensmittel.</p>	
<p>1.7 <u>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</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>Wie unter Pkt. 1.3 ausgeführt, hat der Bauausschuss nach Prü-</p>	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
allerdings aufrechterhalten.	fung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen.	
<p>1.8 <u>Nachweis für den tatsächlichen Verzicht auf 1.300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung verbleiben.</p>	Die erbetenen Unterlagen werden der Landesplanung zugesandt.	berücksichtigt
<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>	Die Planinhalte sind innerhalb des Regionalen Einzelhandelsforums vorgestellt worden. Über das Ergebnis der Abstimmung wird die Landesplanung in Kenntnis gesetzt..	berücksichtigt
<b>Nr. 2 Der Ministerpräsident, Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung zum B-Plan 22.53.09 (Decathlon) (Schreiben vom 08.08.2016)</b>		
<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 Verträglichkeitsgutach-</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 m<sup>2</sup> 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</p>	Zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>tens 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 Umsatzzuwächse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.55.09 (Einkaufszentrum CITTI) die Schwelle der städtebaulichen 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 m<sup>2</sup> 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>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><b>Nr. 3 VMG – Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. (Schreiben vom 02.08.2016)</b></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 ge-</p>	<p>Es ist richtig, dass die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente nochmals erhöht werden sollen.</p> <p>In Summe waren im zur Einholung von Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB versandten Entwurf am Standort zusätzlich 5.400 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimen-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>tretenen Änderung des Bebauungsplans für den Citti-Park, bei dem die Größe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente um 7.600 auf 23.080 m<sup>2</sup> angehoben wurde, wird sich nach den beabsichtigten Bebauungsplanänderungen 22.55.09 und 22.55.10 die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um - netto - weitere 3.500 auf 26.850 m<sup>2</sup> = +13% erhöhen.</p> <p>Diese Erhöhung setzt sich zusammen aus einer Anhebung der Verkaufsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für das Sortiment Bekleidung, Schuhe und Lederwaren um 2.100 (davon 1.300 Verlagerung CB Mode) von 8.200 auf 10.300 m<sup>2</sup> oder 25%,</li> <li>- für Hausrat von 1.880 um 500 auf 2.380 m<sup>2</sup> oder 25%,</li> <li>- für Spielwaren von 1.900 um 1.000 auf 2.900 m<sup>2</sup> oder 50% sowie</li> <li>- für die künftig im CITTI-SB-Warenhaus zulässigen 2.700 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente, die bisher nicht zulässig waren.</li> </ul> <p>Diese Brutto-Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um 6.300 m<sup>2</sup> soll nach der vorliegenden Bauleitplanung reduziert werden durch den Wegfall von 1.000 m<sup>2</sup> Media Markt und 1.800 m<sup>2</sup> Fahrradmarkt, so dass am Ende die oben bereits erwähnten 3.500 m<sup>2</sup> Netto-Erweiterung für zentrenrelevante Sortimente verbleiben.</p> <p>Die rein quantitative Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um 3.500 m<sup>2</sup> ist ein lediglich rechnerisches Ergebnis, denn die wegfallenden Verkaufsflächen für den Media Markt und das Sortiment Fahrräder von insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Die von der Stadt im Rahmen ihrer Bauleitplanung angestellten „Zahlenspielerien“ vermeiden bewusst den qualitativen Aspekt der beabsichtigten B-Plan-</p>	<p>te 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 &amp; 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 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 Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
<p>Änderung.</p>	<p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 660 1780 1094"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> </ul>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK, Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>	
<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 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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 Bestandseinzelhandels im Vergleich zu 2011 eingestellt. Der Einfluss</p>	klargestellt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>dieser Änderungen auf die Prognose ist allerdings marginal.</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 hat somit der Gutachter berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis weist der Gutachter Dr. Lademann &amp; Partner nach, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionschwächung der Lübecker Innenstadt nicht wahrscheinlich sind.</p> <p>Wie unter Pkt. 3.1 ausgeführt, hat der Bauausschuss jedoch nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen.</p>	
<p><b>3.3 <u>Nachdrückliche Ablehnung der Bauleitplanung</u></b></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>Wie unter Pkt. 3.1 ausgeführt, hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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> <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 hinaus gehenden Elektro- und / oder Sportsortimente mehr zulassen.</p>	<p>klargestellt</p>
<p><b>Nr. 4 Lübeck-Management e.V. (Schreiben vom 16.08.2016)</b></p>		
<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 Versorgungsbe-</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>zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>reichs 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 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>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 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 5.400 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 einzu-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>stellen, 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> <p>Die Bürgerschaft hat am 26.06.2014 dementsgegen 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, Verkaufsflächen für zentrenrelevante, aber das Warenangebot der Innenstadt nicht mehr prägende (Elektro) bzw. umsatzschwächere Sortimente (Fahrräder) gegen innenstadtsensiblere Sortimente (Bekleidung, Hausrat / Geschenkartikel, Spielwaren) auszutauschen und im Warenhaus zusätzlich Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente zu ermöglichen.</p> <p>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20 % beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<p>Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40 %.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 443 1780 874"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom</li> </ul>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK, Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>	
<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 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</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> <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 zugelas-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>erfahren somit keine Bedeutung.</p>	<p>sen 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>Im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen . (siehe Pkt. 4.1).</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"> <li>- Bekleidung und Schuhe um 2.100 m<sup>2</sup> auf 10.300 m<sup>2</sup></li> <li>- Spielwaren und Hobbybedarf um 1.000 m<sup>2</sup> auf 2.900 m<sup>2</sup></li> <li>- Hausrat und Geschenkartikel um 500 m<sup>2</sup> auf 2.380 m<sup>2</sup></li> <li>- und die Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ohne spezifische Zuweisung auf 30 Prozent, d.h. auf 2.700 m<sup>2</sup> im CITTI Warenhaus</li> </ul> <p>werden weitere negative Auswirkungen auf den zu favorisierenden Innenstadtbereich und andere Handelsstandorte haben.</p> <p>Dass Sortimente wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektroartikel um 1.000 m<sup>2</sup> auf 4.950 m<sup>2</sup> und</li> <li>- Fahrräder um 1.800 m<sup>2</sup> auf 0 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>reduziert werden, bringt zumindest dem Standort Innenstadt</p>	<p>Die geplanten Veränderungen bei den Verkaufsflächen im CITTIPark-Einkaufszentrum sind korrekt wiedergegeben.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenzen zu keinen negativen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung führen werden.</p> <p>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.</p> <p>Die Reduzierung der VK für die Sortimente Fahrräder und Elektro/Technik im CITTIPark bringt der Innenstadt in der Tat so gut wie keine Entlastung. In Hinblick auf die gewünschten höheren Mieteinnahmen und das Tauschanliegen seitens des CITTIParks 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</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>keine Entlastung.</p> <p>Die Ausweitung der Flächen für Lebensmittel um 500 m<sup>2</sup> auf 11.280 m<sup>2</sup> kann darüber hinaus wohl kaum mit einer Unterversorgung begründet werden.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund der damit bedingten Umsatzumverteilungen zugunsten des CITTI-Parks wurde ein Gutachten vorgelegt.</p> <p>Im Ergebnis stellt der Gutachter Dr. Lademann &amp; 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>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>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Zur Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung oder zum Ausgleich einer bestehenden Unterversorgung ist jedoch am Sonderstandort keine Erhöhung der Verkaufsfläche erforderlich.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 4.1).</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 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 m<sup>2</sup> 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 Sor-</u></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) 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 genehmigten Decathlon-Ansiedlung mit 3.600 qm Sportverkaufsfläche darf laut Gutachter die Sportverkaufsfläche im Einkaufszentrum CITTI-Park um 100 qm Verkaufsflä-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><u>timente 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</u> und der Ergebnisse des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens, incl. dessen Ergänzung, <u>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>che auf dann maximal 1.780 qm steigen (minus 300 qm im Einkaufszentrum ohne Warenhaus, plus 400 qm im Warenhaus).</p> <p>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken hat der Bauausschuss - wie bereits unter Pkt. 4.1 ausgeführt - einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen.</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</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 aus-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Juni 2011 sollten beachtet werden:  Auszug:  <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:  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.  <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.  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.  <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</p>	<p>schließen, die zu Lasten ihrer Zentren und ihrer Nachbargemeinden Flächen auf der Grünen Wiese ausweisen.  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).  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.  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.  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 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.  Wie bereits unter Pkt. 4.1 ausgeführt, hat der Bauausschuss unter Kenntnisnahme dieser vorgebrachten Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen einen Auslegungsentwurf mit</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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>reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen.</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 &amp; 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 m<sup>2</sup> zusätzliche Spielwarenfläche im CITTI-Park nicht wesentlich, da es sich bei Spielwaren um kein</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> <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 Verkaufs-</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>zentrenprägendes Sortiment handele. Die Beurteilung von möglichen negativen Wirkungen fehlt, sofern ein zentrenrelevantes Sortiment nicht mehr adäquat in der Innenstadt angeboten würde.</p>	<p>flächengrößen 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 Umsatzrückgänge 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>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<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>Durch die o.g. Reduzierungen von Verkaufsflächen und Sortimente im Auslegungsentwurf des B-Plans 22.55.09 kann angenommen werden, dass geringere Auswirkungen auf die Innenstadt und sonstigen Versorgungszentren zu erwarten sind, als bisher gutachterlich prognostiziert worden ist.</p>	
<p>4.7 <u>Keine Auseinandersetzung mit den Empfehlungen zum Einzelhandelsmonitoring und 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</p>	<p>2014 hat sich die Bürgerschaft abweichend von der Empfehlung der Verwaltung nicht in jedem Fall für ein Abwarten bis 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,</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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&amp;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&amp;A Filiale in der Mühlenstraße mit 4.900 m<sup>2</sup> sowie die Königspassage mit 1.800 m<sup>2</sup> erheblich zum Leerstand bei. Ohne diese großflächigen Leerstände wäre die Quote gegenüber dem Vorjahr signifikant gesunken.“ lenkt von den Tatsachen ab.</p>	<p>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>In Sorge um negative Auswirkungen dieser Planung auf die Innenstadt hat der Bauausschuss daher nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 4.1).</p> <p>Die leerstehende ehemalige C&amp;A-Fläche an der Mühlenstraße hat der Gutachter in die Berechnung einbezogen. Die C&amp;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&amp;A-Objekt. Darüber hinaus gibt es Leerstände in allen A-, B-, C- und D-Lagen.</p> <p>Nachdem C&amp;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. Zwischen 2013 und 2015 ist die Leerstandsquote weiter auf ca. 13 % angestiegen.</p> <p>Mitbestimmend hierfür sind u.a. auch die leerstehenden Verkaufsflächen ehemals C&amp;A.</p> <p>Das ursprünglich für 2017 geplante Innenstadt-Monitoring wurde vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung noch nicht durchgeführt, da die seit 2014 zulässige Erweiterung des CITTI-Parks erst im Oktober 2016 umgesetzt worden ist und diese Verkaufsflächen erst allmählich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu wirken beginnen. Daher wird derzeit ein neues Innenstadt-Monitoring für das Jahr 2019 angestrebt.</p>	
<p>4.8 <u>Fehlende Berücksichtigung der Einwände aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</u></p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gern § 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 Hin-</p>	<p>Wie bereits oben unter Pkt. 4.1 ausgeführt, hat der Bauausschuss alle im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken geprüft und ergänzende Erläuterungen von Seiten des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung angehört. Im Ergebnis wurden die Erweiterungsplanungen im CITTI-Park mit dem Auslegungsbeschluss für den B-Plan 22.55.09 reduziert.</p> <p>–Ebenso wurden das Gutachten und die landesplanerische Stellungnahme zu den Zielen der Raumordnung und Landes-</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>weis auf eine nicht auszuschließende Geschäftsaufgabe, sollte die Hansestadt Lübeck die Verfahren zum Abschluss führen.</p>	<p>planung für die Entscheidungsfindung herangezogen.  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.  Auch wenn es durch die Umsetzung der Planung zu Geschäftsaufgaben kommt, führen diese nach Gutachtersicht nicht automatisch zur städtebaulichen Unverträglichkeit des Vorhabens.  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.  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>  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>Den Darlegungen wird zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es soll ein einmaliges Einkaufserlebnis geboten werden,</li> <li>- das sterile Fachmarktimage wird abgelegt,</li> <li>- die Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf 100 zielen auf den Innenstadthandel ab,</li> <li>- es sollen neue Käufer generiert werden,</li> </ul>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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>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 m<sup>2</sup> 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</p>	<p>- der Marktanteil soll gestärkt werden.</p> <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 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 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 5.400 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. Decath-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Fahrräder (1.800 m<sup>2</sup>) und Elektroartikel (1.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> die Rede ist.</p>	<p>Ion 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 zentrenrelevante 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 freiwerdender 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, 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>Letztendlich hat der Bauausschuss nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (s. Pkt. 4.1).</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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 - entweder die geplanten 400 m<sup>2</sup> 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 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 (Decathlon) angestrebte bestandsorientierte Überplanung soll den Sportfachmarkt auf seinen genehmigten Umfang festschreiben und keine darüber hinausgehenden Elektro- und/oder Sportsortimente mehr zulassen.</p>	<p>zur Kenntnis genommen</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 m<sup>2</sup> auf 2.400 m<sup>2</sup> reduziert, im CITTI-Park hingegen mit dem Bebauungsplan 22.55.08 um 600 m<sup>2</sup> auf 3.480 m<sup>2</sup> erhöht.</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 Sportfachmarkts diskutiert. Dies wäre mit einer Zurückstellung</p>	<p>klargestellt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Die Bewertung der planungsrechtlich zu diesem Zeitpunkt bereits möglichen Ansiedlung von bis zu 4.000 m<sup>2</sup> 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 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 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.</p> <p>Im Zuge dieses Anhörverfahrens wiederholen wir deshalb erneut unsere Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erklärung über die Bedeutung der Funktionen des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,</li> <li>- daraus resultierend: verantwortungsbewusstes Handeln bei künftigen Ansiedlungen und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsflächen an dezentralen Standorten,</li> <li>- Überarbeitung und Anpassung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts,</li> <li>- strikte Einhaltung der in einem neuen Zentrenkonzept definierten Grundsätze, ohne ständiges Nachbessern,</li> <li>- jährliche Fortschreibung der Vollerhebung aller Einzelhandelsflächen mit Sortimentsnachweisen im gesamten Lübecker</li> </ul>	<p>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 fest-schreiben 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 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</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Stadtgebiet, jährliche Überprüfung der Einzelhandelsflächen auf Einhaltung der vorgeschriebenen Sortimentsgrenzen durch externe Gutachter/Fachkräfte.</p>	<p>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 es 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 Vorbe-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>lastung 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 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 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 dementsgegen 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</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	sich Unsicherheiten über die Einhaltung andeuten.	
<b>Nr. 5 Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 12.08.2016)</b>		
<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 technischen 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner, während der Bundesdurchschnitt bei 1,45 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche. Da das ursprüngliche Baurecht allerdings nicht, auch nicht teilwei-</p>	<p>Über die hier geplante nochmalige Erhöhung um 5.400 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>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 5.400 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Der Online-Handel wirkt sowohl auf die Verkaufsflächen in der</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>se verwirklicht wurde, werden mit entsprechender Umsetzung der Planungen 9.900 m<sup>2</sup> 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>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 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 &amp; 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>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> <p>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 1114 1780 1414"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> </tbody> </table>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																					
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																					
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																					
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																					
Bücher *	+300 qm	0 qm																					
Sport *	+100 qm	0 qm																					
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																					

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung			Ergebnis/Behandlung
	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	
	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	
	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
	<p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p>			
	<p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul>			
	<p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK, Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>			
<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 m<sup>2</sup> am Citti-Standort. Zur Veranschaulichung: Das entspricht etwa der aufsummierten Verkaufsfläche der vier Geschäfte s.Oliver, Hallhuber, Street One und Gerry Weber in der</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 sollte eine Zunahme um 2.900 qm VK auf dann 11.100 qm im CITTI-Park ermöglicht werden.</p>			<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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>Dies wurde in dem bereits oben erwähnten Gutachten und seinem Ergebnis berücksichtigt.</p> <p>Mit den o.g. vom Bauausschuss beschlossenen Änderungen im Auslegungsentwurf des B-Plans 22.55.09 wurde die Erweiterungsplanung für Bekleidung/Schuhe jedoch auf 1.600 qm begrenzt.</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 Standorten 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</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> <p>In Sorge um negative Auswirkungen dieser Planung auf die Innenstadt und nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken sowie der ergänzenden Erläuterungen auf Grundlage hat der Bauausschuss daher einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 5.1).</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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. Bestätigt 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. Erweiterungsbegehrllichkeiten werden sicher schon vor der Realisierung der Flächen am Standort Herrenholz formuliert werden, spätestens jedoch mit</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>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Bedenken zu dieser Planung hat der Bauausschuss für den Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes 22.55.09 beschlossen, die zusätzliche Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus zu streichen (s. Pkt. 5.1).</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 Erweiterungsbegehrllichkeiten bei IKEA/LUV müsste wie für CITTI der Bebauungsplan geändert werden.</p> <p>Darauf gibt es 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</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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>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 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>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> <p>Wie bereits oben ausgeführt, wurde die Erweiterungsplanung für zentrenrelevante Sortimente mit dem Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanung 22.55.09 in seinem Umfang reduziert (siehe Pkt. 5.1).</p> <p>Das ursprünglich für 2017 geplante Innenstadt-Monitoring wurde vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung noch nicht durchgeführt, da die seit 2014 zulässige Erweiterung des CITTI-Parks erst im Oktober 2016 umgesetzt worden ist und diese Verkaufsflächen erst allmählich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu wirken beginnen. Daher wird derzeit ein neues Innenstadt-Monitoring für das Jahr 2019 angestrebt.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 6 Kaufmannschaft zu Lübeck (Schreiben vom 12.08.2016)</b>		
<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-Vorkassenzzone 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 Einzelhandel 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</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 Standortverlagerung von der Vorkassenzzone 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 &amp; 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 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</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
<p>Begehrlichkeiten an Erweiterungen geweckt.</p>	<p>Stellungnahme der beteiligten Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 815 1780 1251"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK, Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul> <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> <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-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>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>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 5.400 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>In Sorge um negative Auswirkungen der Planung auf die Innenstadt und nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken sowie der ergänzenden Erläuterungen auf Grundlage hat der Bauausschuss einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	6.1).	
<b>Nr. 7 IHK – Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 10.08.2016)</b>		
<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 innenstadtrelevanten 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>	<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"> <li>- zusätzlich 1.300 qm VK für Bekleidung durch Verlagerung,</li> <li>- 2.700 qm VK für zusätzliche zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus und</li> <li>- zusätzliche VK für innenstadtsensible Sortimente durch Tausch gegen VK für Fahrräder und Elektroartikel</li> </ul> <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 5.400 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>	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<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>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="974 957 1783 1390"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK, Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>	
<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 dringend erforderlich gehalten.</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 und damit auch im Bereich Lübeck/Herrenholz.</p>	Nicht berücksichtigen
<b>Nr. 8 Stadt Bad Schwartau (Schreiben vom 10.08.2016)</b>		
<p>8.1 <u>Erneuerung der nicht berücksichtigten erheblichen Bedenken gegenüber der 2013 beschlossenen Erweiterung des CITTI-Centers</u></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</p>	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung			Ergebnis/Behandlung						
<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>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>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 1401 1785 1442"> <thead> <tr> <th data-bbox="972 1401 1359 1442">Sortiment</th> <th data-bbox="1359 1401 1547 1442">bisher</th> <th data-bbox="1547 1401 1785 1442">Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>			Sortiment	bisher	Änderung				
Sortiment	bisher	Änderung								

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung			Ergebnis/Behandlung																											
	<table border="1"> <tr><td>Bekleidung / Schuhe *</td><td>+2.900 qm</td><td>+1.600 qm</td></tr> <tr><td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td><td>+1.000 qm</td><td>+300 qm</td></tr> <tr><td>Hausrat / Geschenkartikel *</td><td>+1.100 qm</td><td>+400 qm</td></tr> <tr><td>Bücher *</td><td>+300 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Sport *</td><td>+100 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Lebensmittel</td><td>+500 qm</td><td>+150 qm</td></tr> <tr><td>Uhren / Schmuck *</td><td>0 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Fahrräder</td><td>-1.000 qm</td><td>0 qm</td></tr> <tr><td>Elektroartikel</td><td>-200 qm</td><td>-1.000 qm</td></tr> </table>	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm			
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																													
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																													
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																													
Bücher *	+300 qm	0 qm																													
Sport *	+100 qm	0 qm																													
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																													
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																													
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																													
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																													
<p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p>																															
<p>Änderungen:</p>																															
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul>																															
<p>Keine Änderungen:</p>																															
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+400 qm VK, Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>																															

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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 Herrenholz 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>Die Planung zielt darauf ab im CITTI-Park</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzlich 1.300 qm VK für Bekleidung durch Verlagerung,</li> <li>- 2.700 qm VK für zusätzliche zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus und</li> <li>- zusätzliche VK für innenstadtsensible Sortimente durch Tausch gegen VK für Fahrräder und Elektroartikel zu ermöglichen.</li> </ul> <p>Der Gutachter weist nach, dass durch die planungsrechtlich bereits zulässige Erweiterung um 8.600 qm VK und die aktuell geplanten weiteren 5.400 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>Nach Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Bedenken hat der Bauausschuss einen Auslegungsentwurf mit reduzierten bzw. geänderten Verkaufsflächen und Sortimenten beschlossen (siehe Pkt. 8.1).</p>	<p>teilweise berücksichtigt</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 angestrebte Erweiterung um weitere 5.400 qm VK für innenstadtsensible zentrenrelevante Sortimente bewertet.</p>	<p>klargestellt</p>
<p><b>Nr. 9 Stadt Oldenburg in Holstein (Schreiben vom 12.08.2016)</b></p>		
<p>9.1 <u>Falsche gutachterliche Einschätzung des Abschöpfungsbereichs des CITTI-Parks und Befürchtung eines weiteren starken Kaufkraftabzugs in Oldenburg</u></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</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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 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>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 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 verlorenght. 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>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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 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>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>	<p>nicht berücksichtigt</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 zu-</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>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung															
nicht gemacht werden.																	
<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 widerspreche ich hiermit ausdrücklich den geplanten Änderungen.</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 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 Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutscher Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="972 1206 1780 1423"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> </tbody> </table>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	<p>teilweise berücksichtigt</p>
Sortiment	bisher	Änderung															
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm															
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm															
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm															
Bücher *	+300 qm	0 qm															

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung			Ergebnis/Behandlung
	Sport * Lebensmittel Uhren / Schmuck * Fahrräder Elektroartikel	+100 qm +500 qm 0 qm -1.000 qm -200 qm	0 qm +150 qm 0 qm 0 qm -1.000 qm	<p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.</li> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+400 qm VK, Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK).</li> </ul>
<b>Nr. 10 Stadt Bad Segeberg mit Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt (Schreiben vom 26.07.2016)</b>				
<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 be-</p>	<p>Nach Maßgabe des Bauausschusses wird der Bebauungsplanentwurf für die Auslegung geändert, so dass die Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment Bekleidung/Schuhe / Accessoires im CITTI-Park nicht mehr um bisher geplant 2.900 qm</p>			<p>Teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>dingte Erhöhung um 2.100 m<sup>2</sup> 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>sondern um 1.600 qm erhöht wird..</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>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><b>Nr. 11 Stadt Bad Oldesloe (Schreiben vom 05.08.2016)</b></p>		
<p>11.1 <u>Erhebliche Bedenken gegenüber der Planung im Citti-Park und Verletzung des „Beeinträchtigungsverbotes“ als Ziel der Raumordnung</u></p> <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 „Beeinträchtigungsverbot“ aus, dass die Versorgungsfunktion bzw. Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungs-</p>	<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 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 5.400 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/ Hobby-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>zentren 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 Einzelhandelsgeschäfte 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 auf Bad Oldesloe ausgeschlossen werden können, wird angezweifelt.</p>	<p>bedarf.</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 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>Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Stellungnahmen, die im Rahmen der</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																														
	<p>frühzeitigen Beteiligungen abgegeben worden sind, geprüft.</p> <p>Ergänzend hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Vergleich der Lübecker Innenstadt mit Innenstädten ähnlicher westdeutschen Städte vorgestellt:</p> <p>Der Vergleich zeigt auf, dass in Lübeck der Umsatzanteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Einzelhandel nur ca. 20% beträgt, in vergleichbaren westdeutschen Städten beträgt der Umsatzanteil der Innenstädte am Gesamtumsatz ca. 30 bis 40%.</p> <p>Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Bauausschuss den Entwurf des B-Plans 22.55.09 mit folgenden Änderungen bzgl. Verkaufsflächen und Sortimenten zur Auslegung bestimmt:</p> <table border="1" data-bbox="974 703 1783 1137"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>bisher</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Schuhe *</td> <td>+2.900 qm</td> <td>+1.600 qm</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren / Hobbybedarf *</td> <td>+1.000 qm</td> <td>+300 qm</td> </tr> <tr> <td>Hausrat / Geschenkartikel *</td> <td>+1.100 qm</td> <td>+400 qm</td> </tr> <tr> <td>Bücher *</td> <td>+300 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Sport *</td> <td>+100 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittel</td> <td>+500 qm</td> <td>+150 qm</td> </tr> <tr> <td>Uhren / Schmuck *</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Fahrräder</td> <td>-1.000 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>Elektroartikel</td> <td>-200 qm</td> <td>-1.000 qm</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Die Zunahme der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente (*) beträgt somit nunmehr in Summe 2.150 qm gegenüber der bisher geplanten Zunahme um 5.400 qm.</u></p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem Bebauungsplanentwurf heraus-</li> </ul>	Sortiment	bisher	Änderung	Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm	Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm	Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm	Bücher *	+300 qm	0 qm	Sport *	+100 qm	0 qm	Lebensmittel	+500 qm	+150 qm	Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm	Fahrräder	-1.000 qm	0 qm	Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm	
Sortiment	bisher	Änderung																														
Bekleidung / Schuhe *	+2.900 qm	+1.600 qm																														
Spielwaren / Hobbybedarf *	+1.000 qm	+300 qm																														
Hausrat / Geschenkartikel *	+1.100 qm	+400 qm																														
Bücher *	+300 qm	0 qm																														
Sport *	+100 qm	0 qm																														
Lebensmittel	+500 qm	+150 qm																														
Uhren / Schmuck *	0 qm	0 qm																														
Fahrräder	-1.000 qm	0 qm																														
Elektroartikel	-200 qm	-1.000 qm																														

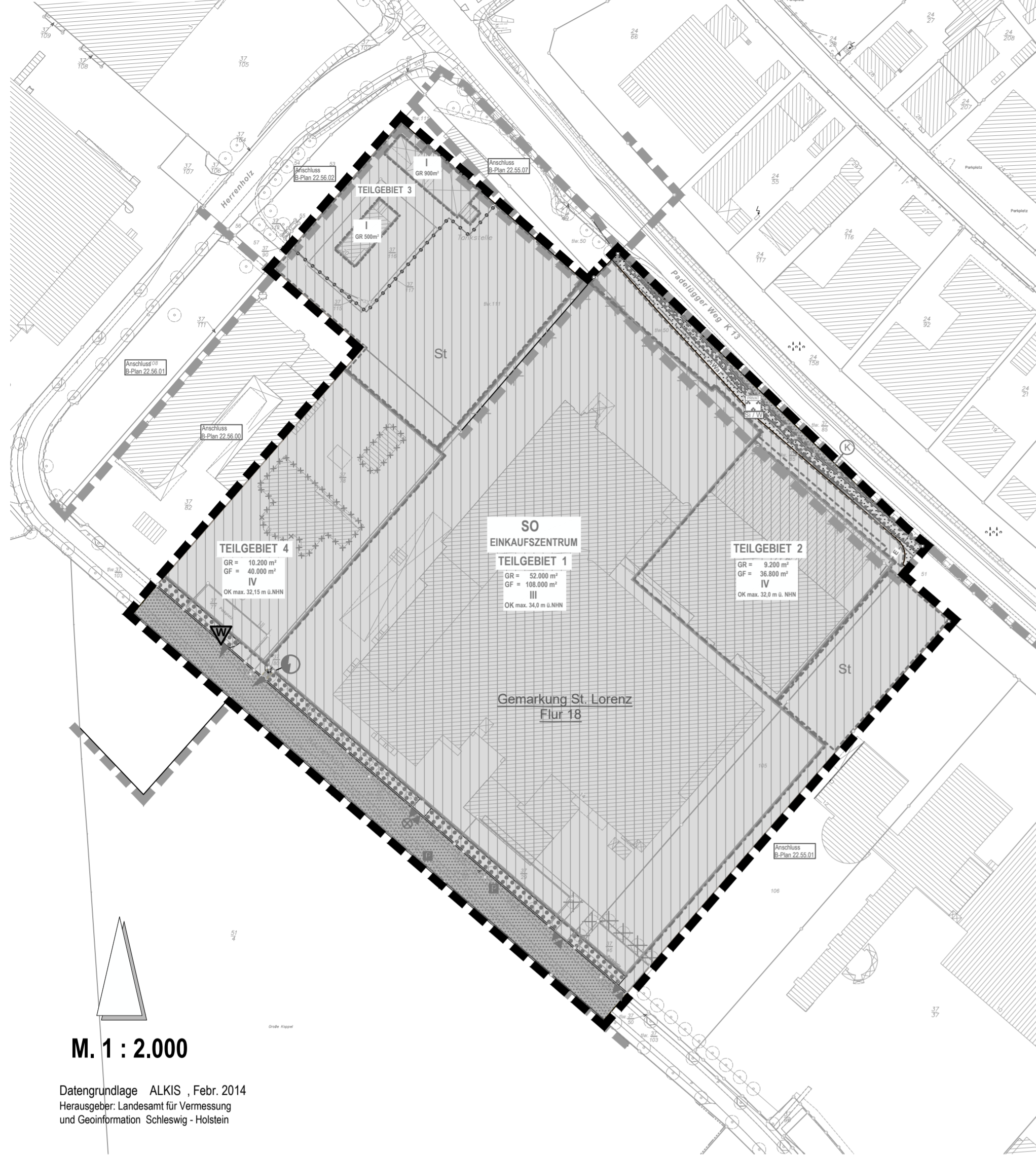
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls herausgenommen.</li> </ul> <p>Keine Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bleibt bei der Festsetzung, zusätzlich 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung durch Verlagerung vom Standort Herrenholz 6 zu ermöglichen.</li> <li>- Ebenfalls ermöglicht wird der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung (+300 qm VK), Spielwaren (+ 400 qm VK), Hausrat / Geschenkartikel (+ 150 qm VK) und Lebensmittel (+ 150 qm VK)</li> </ul>	
<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>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
<b>Nr. 12 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie SH (Schreiben vom 10.08.2016)</b>		
<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>	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.	Berücksichtigen
<b>Nr. 13 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 12.08.2016)</b>		
13.1 <u>Nachbesserungsbedarf für das vorliegende Verkehrsgut-</u>	Die Anregungen werden berücksichtigt und das Verkehrsgut-	Berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p><u>achten</u></p> <p>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.</p> <p>Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde und des Sachgebietes 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</p>	<p>achten entsprechend überarbeitet.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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 wesentlicher 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>		
<b>Nr. 14 Hansestadt Lübeck, Seniorenbeirat (Schreiben vom 29.07.2016)</b>		
<p>14.1 <u>Errichtung von genügend und deutlich sichtbaren Parkplätzen für Behinderte und ältere Menschen</u> Es wird gebeten, darauf zu achten, dass genügend Parkplätze für Behinderte und Ältere deutlich sichtbar eingerichtet werden.</p>	Die Errichtung von Parkplätzen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanentwürfe. Die Anregung wird an die Vorhabenträger weitergegeben.	Zur Kenntnis nehmen
<b>Nr. 15 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, LKA Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 02.08.2016)</b>		
<p>15.1 <u>Erforderliche Untersuchung auf Kampfmittel im Geltungsbereich</u> 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>	Der Hinweis wird an die Vorhabenträger weitergegeben.	Zur Kenntnis nehmen

22.55.09

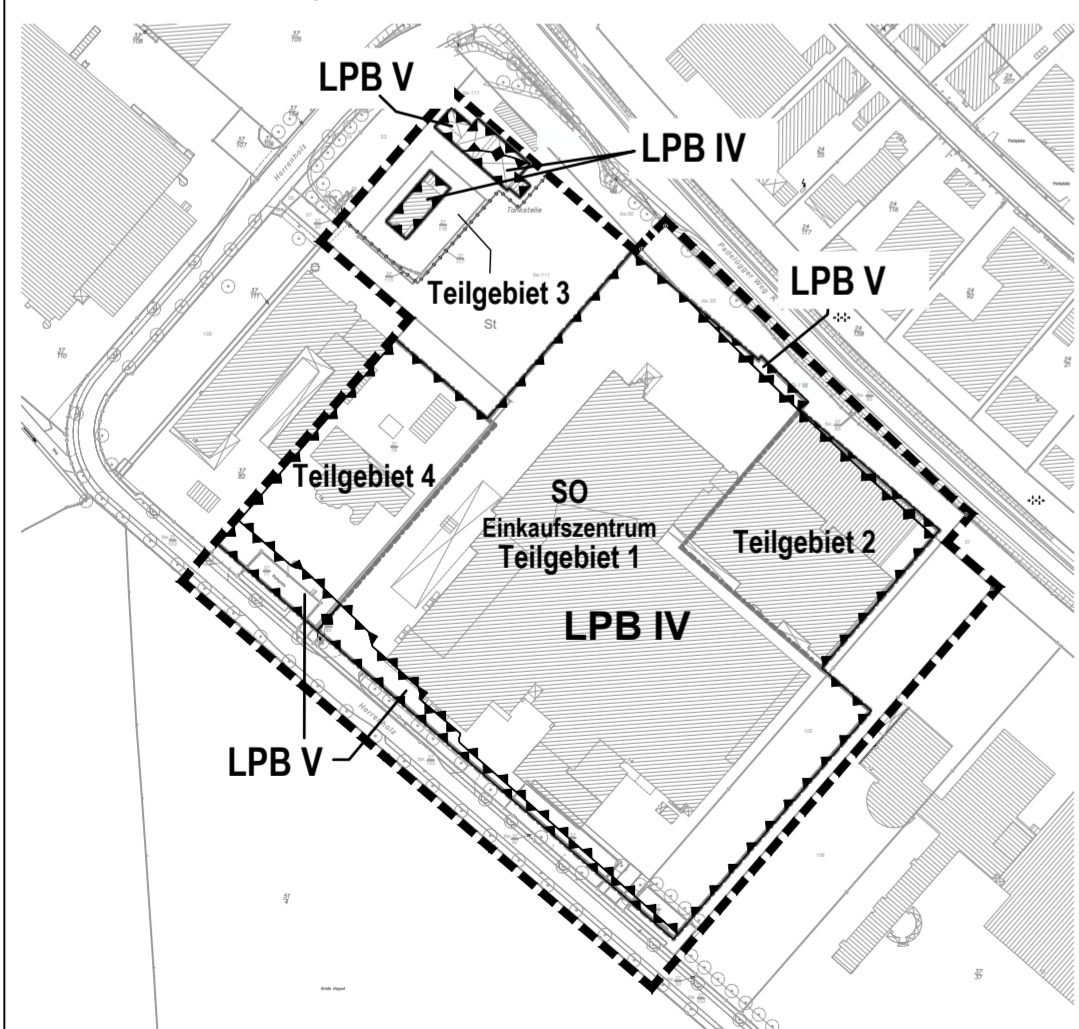
TEIL A - PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES 22.55.08



M. 1 : 2.000

Datengrundlage ALKIS, Febr. 2014  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

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

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

Der Bebauungsplan 22.55.08 - Herrenholz-Einkaufszentrum -, beschlossen als Satzung am 28.11.2013 und in Kraft getreten am 13.05.2014, 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.  
Die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums 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 Läden und sonstige Verkaufseinrichtungen mit folgenden Sortimenten zulässig:

- a) **Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsfächenobergrenzen:**
- Bekleidung inkl. Babybekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires max. 9.800 qm
  - Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung) max. 1.680 qm
  - Fahrräder (inkl. Zubehör) max. 1.800 qm
  - Spielwaren / Hobbybedarf max. 2.300 qm
  - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien max. 2.030 qm
  - Foto, Film, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel (ohne Beleuchtung), Großelektro, Computer, Telekommunikation, Optik max. 4.950 qm
  - Bücher, Schreibwaren max. 1.120 qm
  - Uhren, Schmuck max. 550 qm
  - Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Friseurartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel max. 10.930 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).

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 La dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R'w,res [dB]	
		Wohnräume	Bürräume
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 22 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 gefassten oder nicht ergänzten Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum - in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am ..... und am ..... erfolgt.
2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom ..... wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und 4 (1) abgesehen.
3. Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... und am ..... in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
8. (Ausfertigung) Die Bebauungsplanatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Lübeck, den .....

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

Im Auftrag Im Auftrag

L. S. Franz-Peter Boden Karsten Schröder  
Bausenator Bereichsleiter

Lübeck, den .....

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

Im Auftrag

L. S. Karsten Schröder  
Bereichsleiter

Lübeck, den .....

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

L. S. Bernd Saxe  
Der Bürgermeister

Lübeck, den .....

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

Im Auftrag

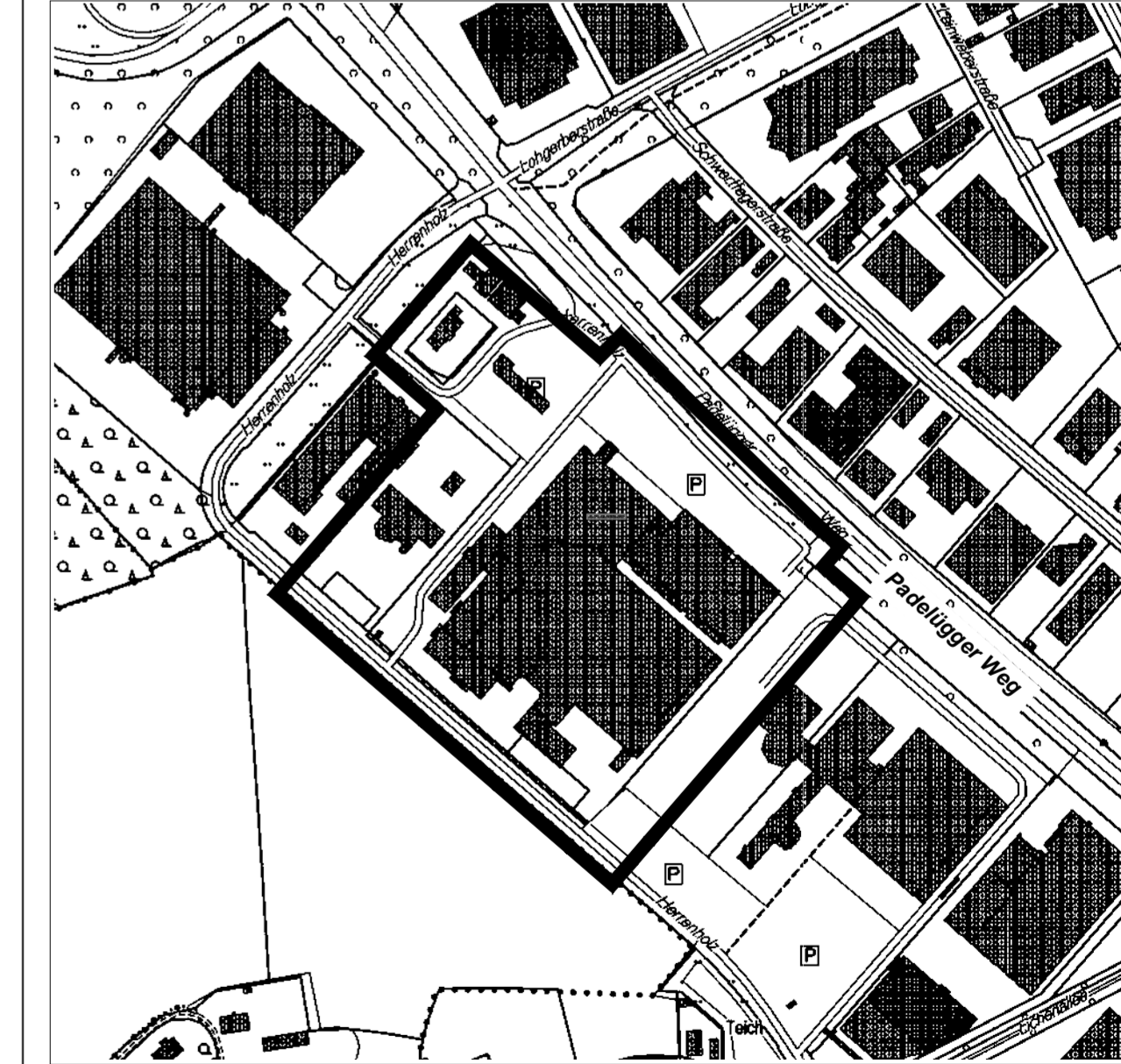
L. S. Karsten Schröder  
Bereichsleiter

Anlage 2  
Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan 22.55.09 - Herrenholz-Einkaufszentrum -, erlassen.

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## BEBAUUNGSPLAN 22.55.09

### HERRENHOLZ - EINKAUFSZENTRUM



Stand des Verfahrens : Fassung zum Satzungsbeschluss  
Stand: 06.04.2017

Hansestadt LÜBECK

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

22.55.09

TEIL A - PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES 22.55.08

TEIL B - TEXT  
SIEHE ANLAGE


Anlage 3

PLANZEICHENERKLÄRUNG


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

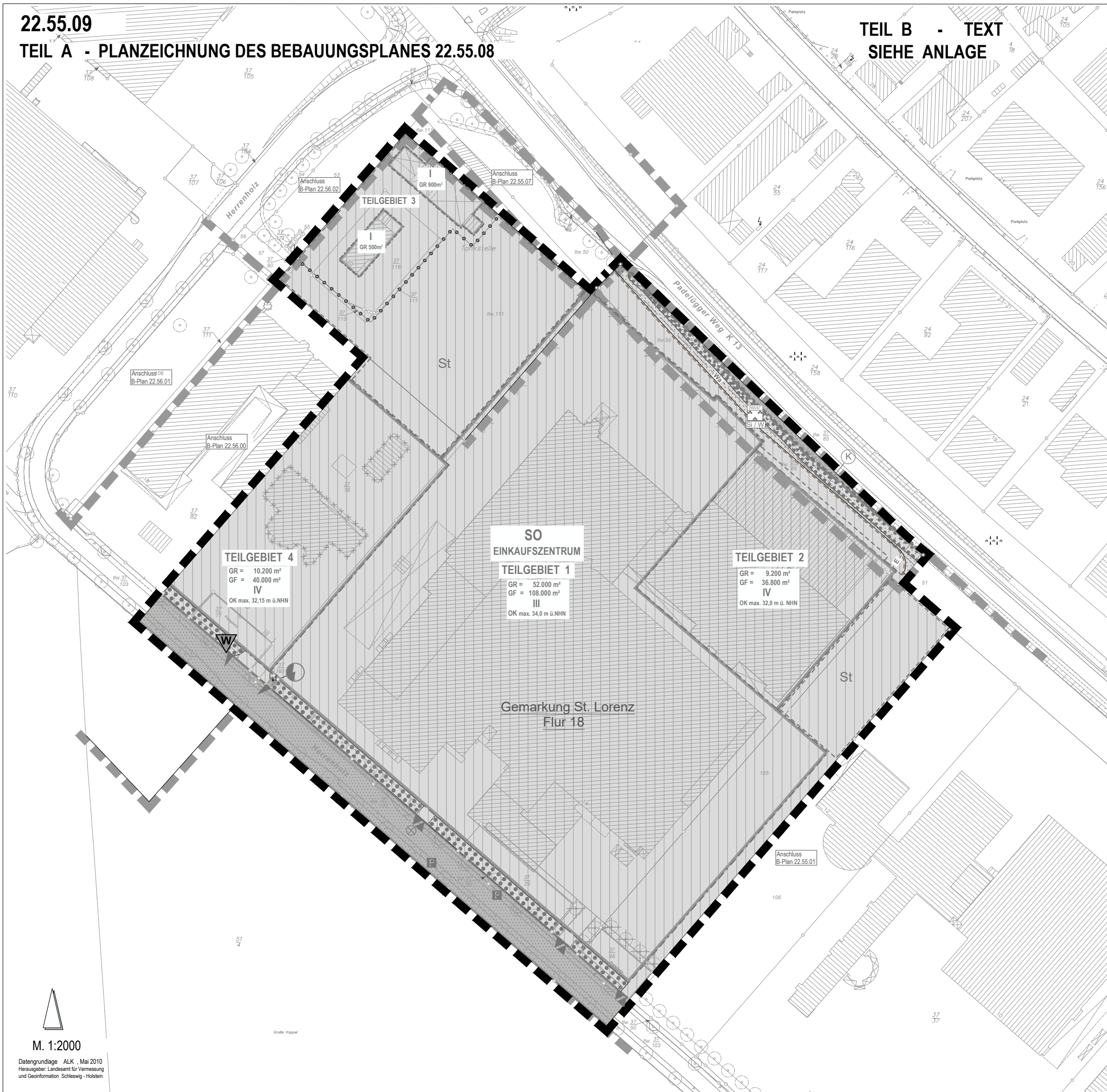
FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen

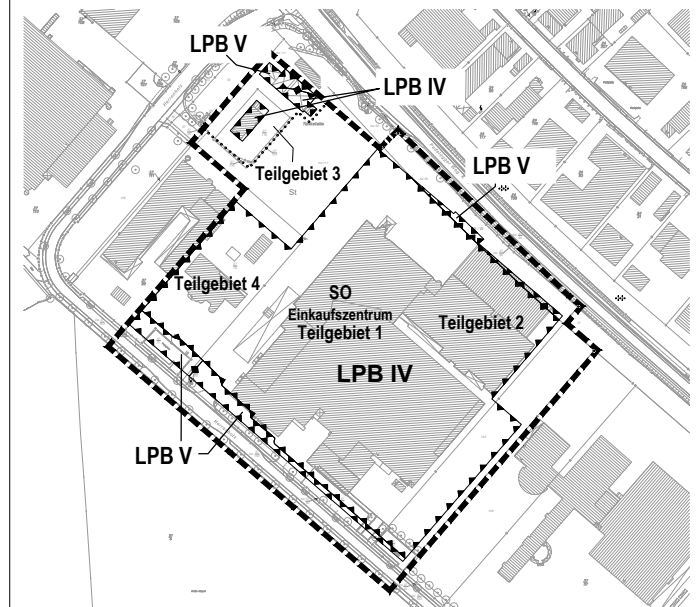
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 (§ 9 Abs.7 BauGB)




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: Fassung zum Satzungsbeschluss  
Stand: 06.04.2017

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



M. 1:2000

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

**Anlage 4**

Der Bebauungsplan 22.55.08 - Herrenholz-Einkaufszentrum -, beschlossen als Satzung am 28.11.2013 und in Kraft getreten am 13.05.2014, 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.

Die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums 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 Läden und sonstige Verkaufseinrichtungen mit folgenden Sortimenten zulässig:

a) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen:

- |  |                |
|--|----------------|
| - Bekleidung inkl. Babybekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires   | max. 9.800 qm  |
| - Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung)   | max. 1.680 qm  |
| - Fahrräder (inkl. Zubehör)  | max. 1.800 qm  |
| - Spielwaren / Hobbybedarf   | max. 2.300 qm  |
| - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel<br>Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien   | max. 2.030 qm  |
| - Foto, Film, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel<br>(ohne Beleuchtung), Großelektro, Computer,<br>Telekommunikation, Optik                          | max. 4.950 qm  |
| - Bücher, Schreibwaren   | max. 1.120 qm  |
| - Uhren, Schmuck   | max. 550 qm    |
| - Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel,<br>Friseurartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen,<br>pharmazeutische Artikel, Arzneimittel | max. 10.930 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).

**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	Bürräume
		[dB]	
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 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

**d) Ergänzung der Angaben zum Verhältnis bisher geltender Rechtsvorschriften**

aa) Die Vorschriften werden wie folgt ergänzt.

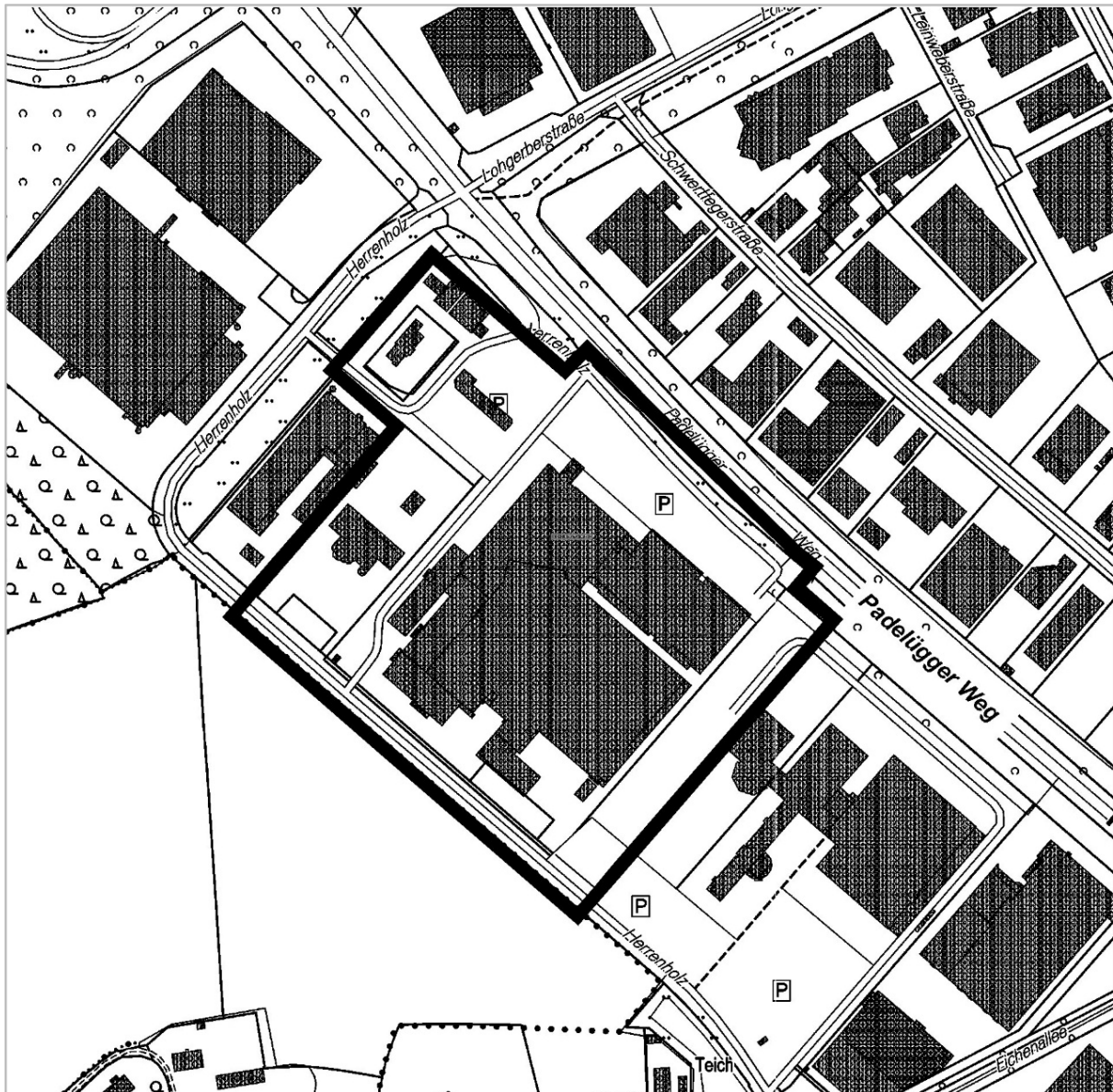
**11. Rechtskraft des Bebauungsplanes 22.55.08**

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 – in Kraft.

**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Stand: 06.04.2017



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planänderung .....	3
1.3	Planungsrechtliches Verfahren .....	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung .....	5
2.2	Natur und Umwelt .....	6
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	6
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
3.1	Vorgaben aus dem Baugesetzbuch.....	6
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	6
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	7
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept .....	7
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Begründung der Planänderungen.....</b>	<b>8</b>
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung .....	8
5.2	Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit .....	9
5.2.1	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept .....	9
5.2.2	Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen / raumordnerischen Auswirkungen .....	10
5.2.3	Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten vom April 2015 zur geplanten Erweiterung des Citti-Parks Lübeck .....	12
5.2.4	Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit .....	13
5.3	Verkehr .....	13
5.4	Immissionsschutz .....	13
<b>6.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten .....</b>	<b>14</b>
7.1	Verfahrensübersicht.....	14
7.2	Rechtsgrundlagen.....	20
7.3	Fachgutachten .....	20

## Abbildungsverzeichnis

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

## 1. Einleitung

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

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

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung

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

Hierfür werden folgende Planungsabsichten verfolgt:

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

Summe Tauschfläche = 1.000 qm.

In der Gesamtbilanz soll demnach die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Einkaufszentrum CITTI-Park um 1.300 qm steigen (+ 2.300 qm / - 1.000 qm). Der für die Auswirkungen auf den Innenstadteinzelhandel und damit auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt maßgebliche Anstieg der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente<sup>1</sup> (+ 1.600 qm Bekleidung, + 400 qm Spielwaren und + 150 qm Hausrat/Geschenkartikel) wird dabei mit insgesamt + 2.150 qm jedoch deutlich darüber liegen.

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

---

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

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

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

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

### 1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

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

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

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

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

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

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

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

Eingerichtet wurden zudem bereitsein Blutspendezentrum und ein Gesundheitsforum.

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

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

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

#### Verkehrliche Erschließung

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

#### ÖPNV-Anbindung

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

## 2.2 Natur und Umwelt

### Topographie

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

### Landschaftsbild und Erholung

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

### Natur und Artenschutz

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

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

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

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch

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

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

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

Zentrale Versorgungsbereiche lassen sich in folgende Kategorien einstufen:

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

### 3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

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

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

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

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

### **3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

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

### **3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Begründung der Planänderungen**

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

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

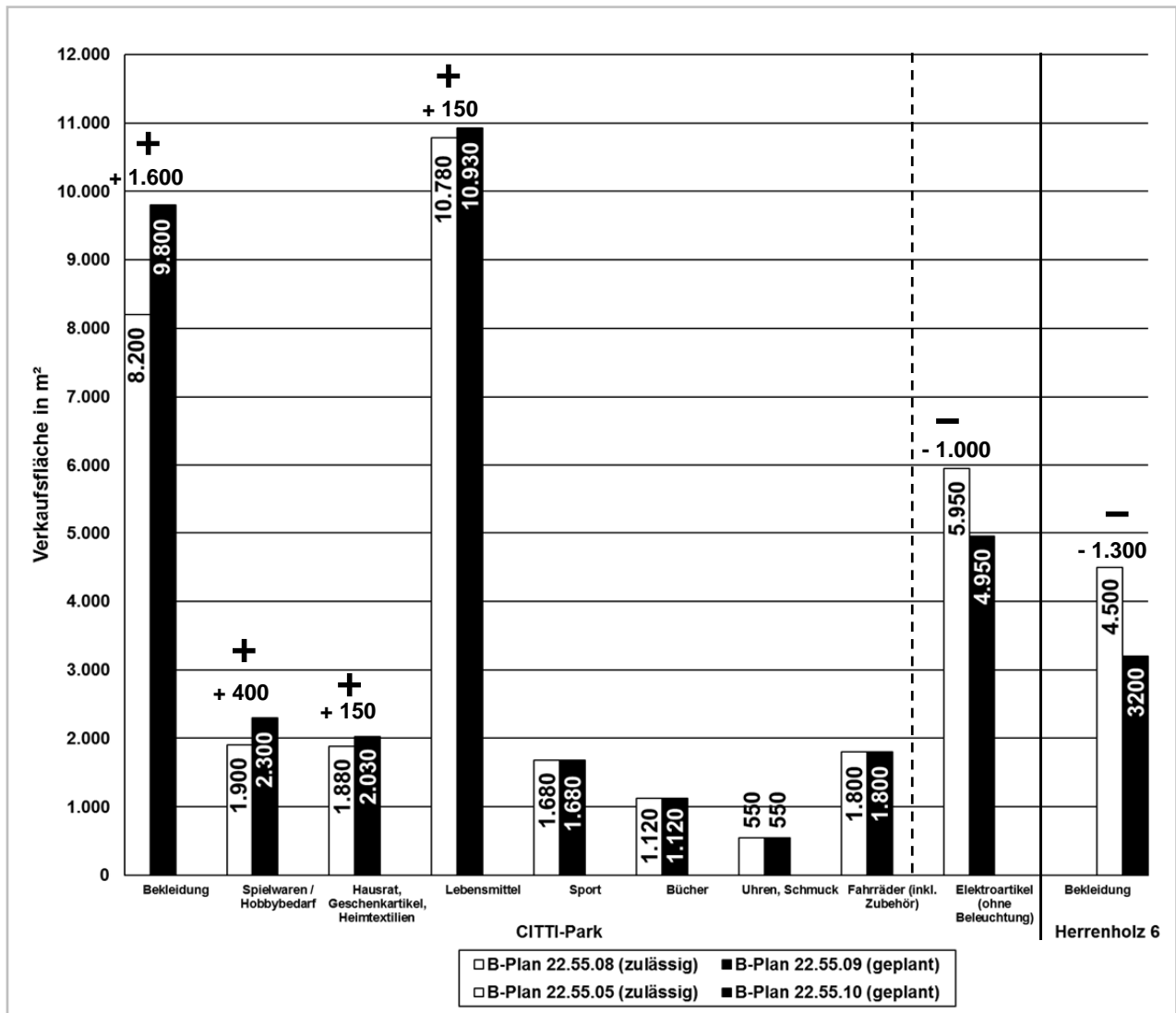
Vom Standort CB-Mode sollen 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung in das Einkaufszentrum verlagert werden. Da ungeachtet des neuen Planungsrechtes der Bestandsschutz für das genehmigte Bekleidungsgeschäft auf gut 4.200 qm weiterbestünde, wurde der Eigentümer des Standortes Herrenholz 6 per Vertrag verpflichtet,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

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

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

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

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



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

## 5.2 Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

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

Die Grundlagen werden im Folgenden erläutert.

### 5.2.1 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Aufgabenstellung

*Die mit dem B-Plan 22.55.09 angestrebte Flexibilisierung des Baurechts wird die im B-Plan 22.55.08 festgesetzte Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums um das vom Standort Herrenholz 6 übertragende Flächenkontingent in Höhe von 1.300 m<sup>2</sup> überschreiten. Für den gesamten Sonderstandort Herrenholz soll die Flexibilisierung des Baurechts jedoch flächenneutral zu bewerten sein.*

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

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

### Fazit und gutachterliche Empfehlung

*Auf Basis der Ergebnisse eines Verträglichkeitsgutachtens des Gutachters Dr. Lademann & Partner GmbH aus 2011 wurde zum Ende des Jahres 2013 der B-Plan 22.55.08 beschlossen, der eine Erweiterung des Einkaufszentrums um bis zu 8.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze des Einkaufszentrums ist im B-Plan 22.55.08 auf 34.300 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

*Im Zuge der Flexibilisierung des Baurechts soll die Gesamtverkaufsflächenobergrenze des Einkaufszentrums im B-Plan 22.55.09 von 34.300 m<sup>2</sup> auf 35.600 m<sup>2</sup> erhöht werden. Da die Erhöhung um 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus der Übertragung von Flächen vom benachbarten Standort Herrenholz 6 (B-Plan 22.55.10) resultiert, wird sich die Gesamtverkaufsfläche am Sonderstandort Herrenholz mit den angestrebten Flexibilisierungen nicht erhöhen.*

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

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

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

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

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

- *Die Flächenreduzierung bei Elektro zu Gunsten einer Erweiterung des bestehenden Spielwarenfachmarkts ist ebenfalls unkritisch. Zwar fallen die Umverteilungsquoten etwas höher aus; es handelt sich bei dem Vorhaben allerdings lediglich um die Erweiterung und Absicherung eines ohnehin schon im Einkaufszentrum ansässigen Betriebs. Zudem entfaltet das Sortiment Spielwaren keine Zentrenprägung.*
- *Die Übertragung von 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires vom benachbarten Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum sollte nur unter der Maßgabe erfolgen, dass der Standort Herrenholz 6 mit einer entsprechenden Reduzierung der dort zulässigen Verkaufsflächenobergrenze überplant wird.*

*Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums auf 35.600 m<sup>2</sup> "gedeckelt" bleibt und sich somit nur um 1.300 m<sup>2</sup> gegenüber der bereits genehmigten Erweiterung aus dem B-Plan 22.55.08 erhöhen wird.*

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

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

#### Aufgabenstellung

*Für das schräg gegenüber des Einkaufszentrums gelegene Areal an der Lohgerberstraße 1, welches bis vor kurzem von einem Einrichtungsmarkt genutzt wurde, besteht seit vielen Jahren Baurecht für den Bau eines Sportfachmarktes (B-Plan aus 2002). Im Juni 2015 hat der Bauausschuss der Hansestadt empfohlen, einer Sportspezialvertriebsfirma die Baugenehmigung für die Errichtung eines Sportfachmarkts auf Basis des bestehenden Baurechts zu erteilen, was dann auch erfolgt ist. Genehmigt sind bis zu 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Sportartikel.*

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

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

#### Fazit und gutachterliche Empfehlung

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

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

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

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

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

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

### **5.3 Verkehr**

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

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

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

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

### **5.4 Immissionsschutz**

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

Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet folgende Aufgabenstellungen:

- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschemissionen aus Gewerbelärm vom Plangebiet;

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

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

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

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

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

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

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

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

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

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

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

### **7.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

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

### Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.04.2015 bis einschließlich 04.05.2015 durch Aushang in den Räumen des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung sowie in zwei Öffentlichkeitsveranstaltungen am 23.04.2015 im i-Punkt / Foyer (Erdgeschoss) sowie am 28.04.2015 im Cloudsters über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche untersucht werden sollten, wurde auf den reduzierten Bewertungsmaßstab verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

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

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

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

Einkaufszentrums CITTI-Park um bis zu 1.300 m<sup>2</sup> für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung zu Lasten einer entsprechenden Reduzierung der bisher im Geltungsbereich der benachbarten Bebauungspläne Nr. 22.55.01 bzw. 22.55.05 geltenden zulässigen Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Textilien zu erweitern.

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Einkaufszentrum der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs weiter ansteigt.

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

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

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

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

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

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

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

In der Stellungnahme vom 08.08.2016 bestätigt die Landesplanungsbehörde, dass:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2 Rechtsgrundlagen

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

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

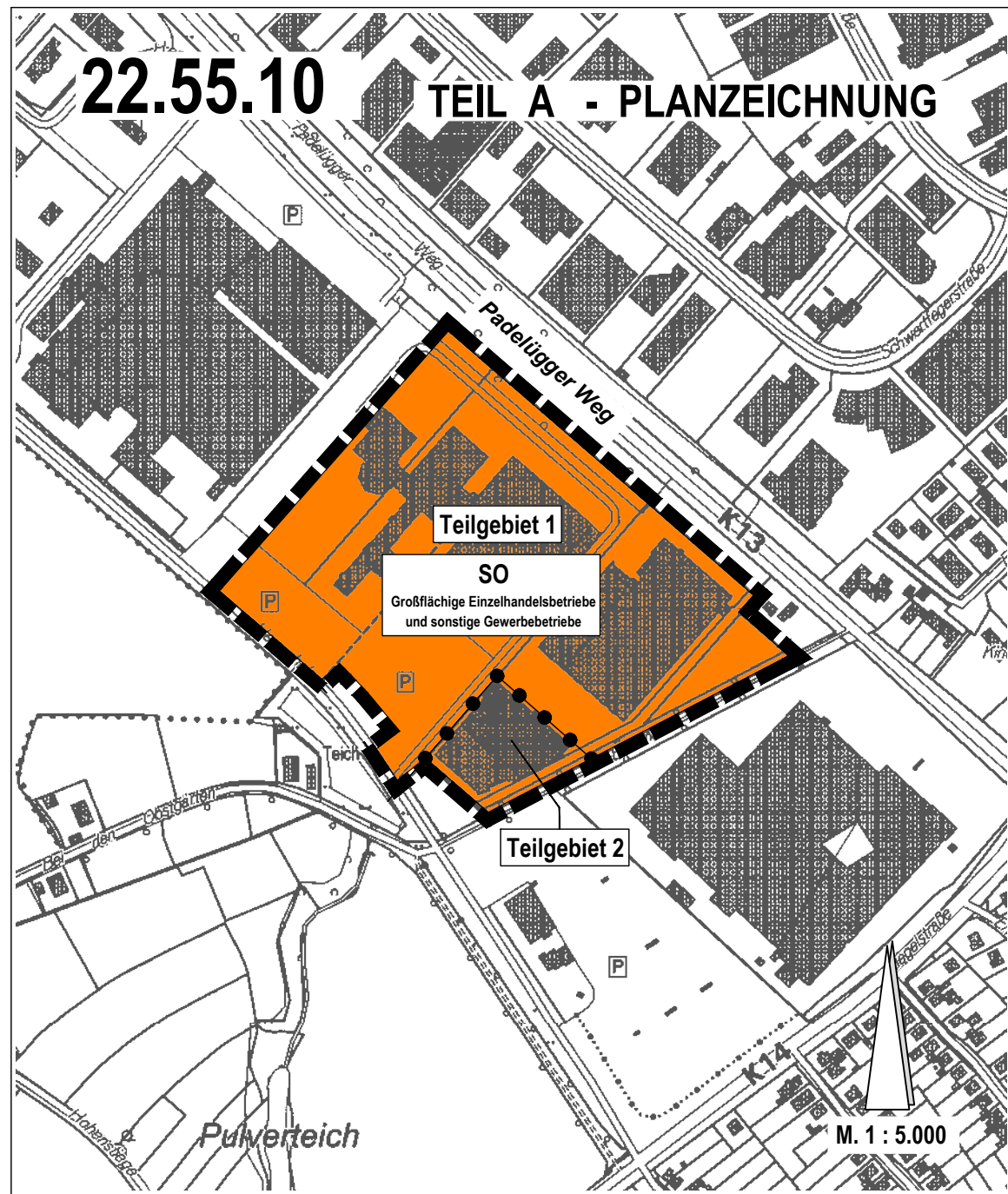
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369).

## 7.3 Fachgutachten

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

Lübeck, den 06.04.2017

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 Planzeichenerverordnung 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)

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

**I ÄNDERUNGEN DER PLANZEICHNUNG**

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

**II. ÄNDERUNGEN IN TEIL B - TEXT**

a) Einfügung textlicher Festsetzungen  
Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden eingefügt.

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

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

8.1.1 Zulässig sind:

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

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

Zentrenrelevante Sortimente sind:

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

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am ..... und am ..... erfolgt.

2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom ..... wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und 4 (1) abgesehen.

3. Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... und am ..... in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

8. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Lübeck, den .....

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

Im Auftrag Im Auftrag

L. S. Franz-Peter Boden Karsten Schröder  
Bausenator Bereichsleiter

Lübeck, den .....

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

Im Auftrag

L. S. Karsten Schröder  
Bereichsleiter

Lübeck, den .....

Hansestadt Lübeck

L. S. Bernd Saxe  
Der Bürgermeister

Lübeck, den .....

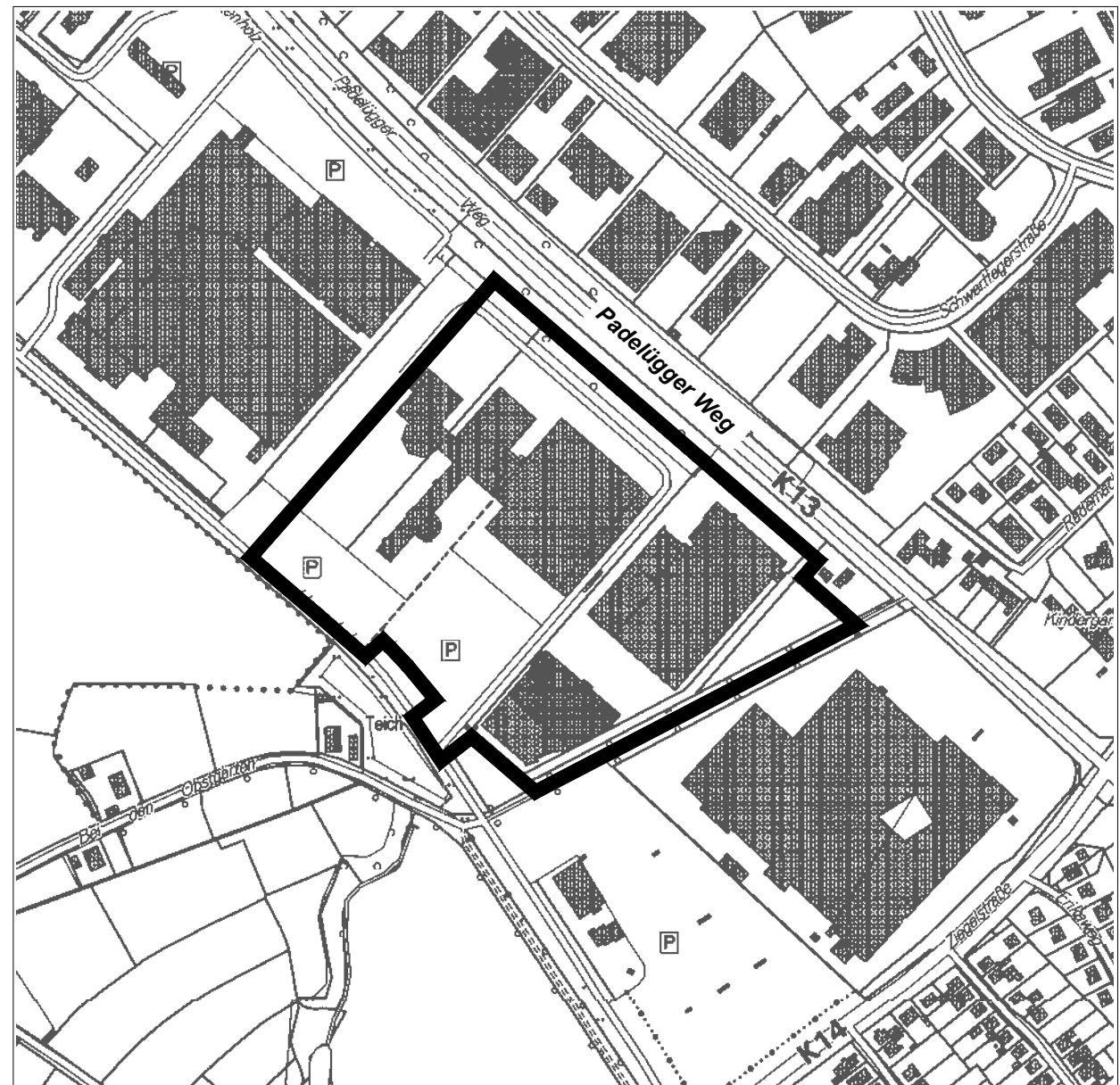
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag

L. S. Karsten Schröder  
Bereichsleiter

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

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK  
BEBAUUNGSPLAN 22.55.10  
GEWERBEGEBIET HERRENHOLZ SÜD**



Stand des Verfahrens : **Fassung zum Satzungsbeschluss**  
Stand: 06.04.2017

Hansestadt LÜBECK



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



## Anlage 8

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

### I ÄNDERUNGEN DER PLANZEICHNUNG

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

### II. ÄNDERUNGEN IN TEIL B – TEXT

#### a) Einfügung textlicher Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden eingefügt.

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

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

8.1.1 Zulässig sind:

a) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

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

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

Zentrenrelevante Sortimente sind:

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

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

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

Die nachfolgende Vorschrift wird eingefügt.

**9. Außerkrafttreten überholter Änderungsbebauungspläne**

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

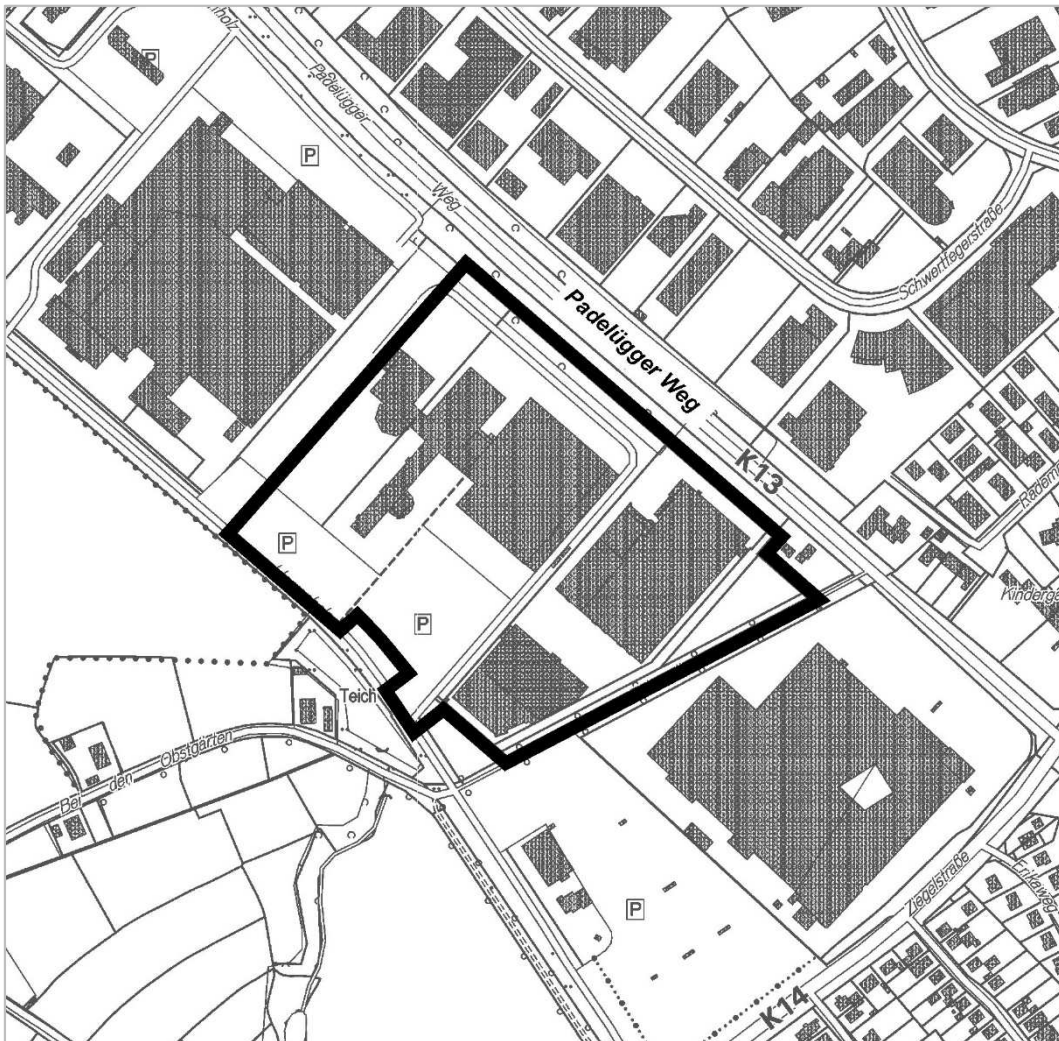
**Begründung**

zum

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

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Stand: 06.04.2017



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planänderung.....	3
1.3	Planungsrechtliches Verfahren .....	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	4
2.2	Natur und Umwelt .....	6
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	7
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	7
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	7
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck.....	8
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept .....	8
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Begründung der Planänderungen .....</b>	<b>8</b>
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung.....	9
5.2	Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit.....	9
5.2.1	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept .....	9
5.2.2	Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen / raumordnerischen Auswirkungen .....	10
5.2.3	Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit .....	11
5.3	Verkehr .....	12
5.4	Immissionsschutz.....	12
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen.....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten.....</b>	<b>13</b>
8.1	Verfahrensübersicht.....	13
8.2	Rechtsgrundlagen.....	16
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 wiederaufleben würden, hat der aufzustellende Bebauungsplan 22.55.10 darüber hinaus auch das Außerkrafttreten der betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.02 zum Inhalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

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

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

Da die 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung zunächst beim Grundstück Herrenholz 6 vom Markt genommen werden müssen, um diese gemäß der vorliegenden gutachterlichen Betrachtung zentrenverträglich dem Einkaufszentrum CITTI-Park zuführen zu können, ist es erforderlich, dass der Änderungsbebauungsplan 22.55.10 gleichzeitig mit dem Änderungsbebauungsplan 22.55.09 beschlossen wird.

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

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

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

##### **Teilgebiet 1**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Im Teilgebiet 1 sind neben den Nutzungen nach Ziff. 1.1 ein Einzelhandelsbetrieb mit den zentrenrelevanten Sortimenten Textilien (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren,

*Stoffe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme) bis zu 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. bis zu 3.500 m<sup>2</sup> BGF zulässig. (§ 11 (3) BauNVO)*

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

## **Teilgebiet 2**

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

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

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

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

### Verkehrliche Erschließung

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

### ÖPNV-Anbindung

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

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topographie

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

### Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist anthropogen überformt, sodass ein natürliches Landschaftsbild nicht mehr erkennbar ist. Grünflächen mit älterem Baumbestand lockern die Bebauung im Teilgebiet 1 auf.

Das Teilgebiet 2 ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Die an der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze liegende Eichenallee ist ebenso durch eine Allee aus alten, ortsbildprägende Eichen geprägt wie die nördliche Plangebietsgrenze zum Padelügger Weg. Mit dem Änderungsbebauungsplan 22.55.10 ergeben sich keine Veränderungen des Maßes der baulichen Nutzung, so dass keine Veränderungen des Landschaftsbildes entstehen.

#### Natur und Artenschutz

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

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

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

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

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

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

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

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

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

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

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

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

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

### **3.4    Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept**

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

Wesentliche Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes 2011 sind die Stärkung der oberzentralen Funktion der Innenstadt sowie der Schutz der zentralen 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 wiederaufleben würden, wird der aufzustellende Bebauungsplan 22.55.10 darüber hinaus auch das Außerkrafttreten der betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.02 zum Inhalt haben.

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

## **5.1    Künftige Entwicklung und Nutzung**

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

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

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

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

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

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

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

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

"Einzelhandelsmonitoring für die Lübecker Innenstadt. Einzelhandelsentwicklung 2009 bis 2013" 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 m<sup>2</sup> überschreiten. Für den gesamten Sonderstandort Herrenholz soll die Flexibilisierung des Baurechts jedoch flächenneutral zu bewerten sein. Der Prüfumfang für das Verträglichkeitsgutachten vom Gutachter Dr. Lademann & Partner GmbH bezog sich somit u.a. auch auf folgende Fragestellung:*

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

#### Fazit und gutachterliche Empfehlung

*Auf Basis der Ergebnisse eines Verträglichkeitsgutachtens des Gutachters Dr. Lademann & Partner GmbH aus 2011 wurde zum Ende des Jahres 2013 der B-Plan 22.55.08 beschlossen, der eine Erweiterung des Einkaufszentrums um bis zu 8.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze des Einkaufszentrums ist im B-Plan 22.55.08 auf 34.300 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

*Im Zuge der Flexibilisierung des Baurechts soll die Gesamtverkaufsflächenobergrenze des Einkaufszentrums im B-Plan 22.55.09 von 34.300 m<sup>2</sup> auf 35.600 m<sup>2</sup> erhöht werden. Da die Erhöhung um 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus der Übertragung von Flächen vom benachbarten Standort Herrenholz 6 (B-Plan 22.55.10) resultiert, wird sich die Gesamtverkaufsfläche am Sonderstandort Herrenholz mit den angestrebten Flexibilisierungen nicht erhöhen.*

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

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

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

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

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

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

- *Die Übertragung von 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires vom benachbarten Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum sollte nur unter der Maßgabe erfolgen, dass der Standort Herrenholz 6 mit einer entsprechenden Reduzierung der dort zulässigen Verkaufsflächenobergrenze überplant wird.*

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

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

Der Bebauungsplan 22.55.10 wird auf der Grundlage dieses Erfordernisses aufgestellt. Die sich daraus ergebenden Änderungen sind in Ziffer 5.1 im Einzelnen dargelegt. Parallel dazu erfolgt im Einkaufszentrum CITTI-Park über eine Aufstellung des Bebauungsplanes 22.55.09 eine Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenzen für das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires um gesamt 1.600 m<sup>2</sup>, davon 1.300 m<sup>2</sup> durch Verlagerung vom Standort CB Mode.

### **5.3 Verkehr**

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

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

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

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

### **5.4 Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Ingenieurbüro LAIRM CONSULT 2016 (Quelle siehe Ziffer 8.3) die Auswirkungen der Veränderungen in der Sortimentsliste und der Erhöhung der Verkaufsflächen für Bekleidung um 1.300 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan 22.55.09 aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

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

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

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

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

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

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

## **7.      Finanzielle Auswirkungen**

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

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

### **8.1    Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

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

#### Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für den Änderungsbebauungsplan 22.55.10 kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da die geplanten Änderungen die bisher festgesetzten Grundflächen, die über 20.000 m<sup>2</sup> liegen, nicht verändern, sondern lediglich die Nutzungsart neu geregelt werden soll.

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

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

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

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

allem auf die Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation und auf die Wirkungsprognosen des 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 m<sup>2</sup> für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung zu Lasten einer entsprechenden Reduzierung der bisher im Geltungsbereich der benachbarten Bebauungspläne Nr. 22.55.01 bzw. 22.55.05 geltenden zulässigen Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Textilien zu erweitern.*

#### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans hat zusammen der Begründung vom 25.01.2017 bis einschließlich 24.02.2017 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, gingen insgesamt drei Stellungnahmen bei der Bauverwaltung ein. Zwei der Stellungnahmen setzen

sich vorrangig mit den verkehrlichen Auswirkungen der CITTI-Park Erweiterung bzw. den daraus resultierenden zusätzlichen Lärmbelastigungen auseinandersetzen und sind daher ohne Relevanz für den Bebauungsplan 22.55.10. Darüber hinaus wurden das Planerfordernis für die beiden Bebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10 und das gewählte Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB in Frage gestellt.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

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

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

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

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

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

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

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

Nach der Offenlage erfolgten keine Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf. In der Begründung wurden redaktionelle Ergänzungen in den Darstellungen zur Erschließung vorgenommen.

## **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).

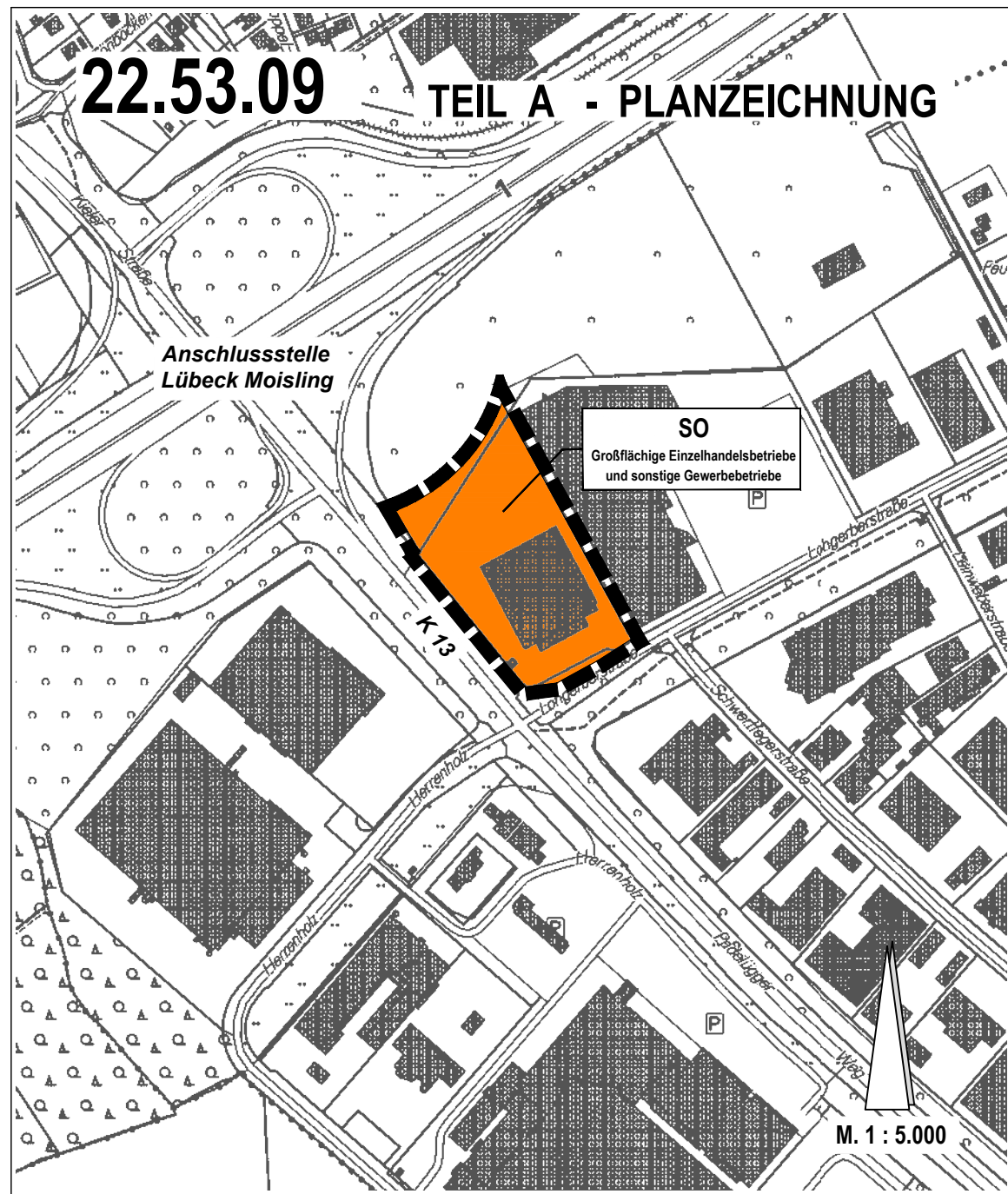
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369).

## **8.3 Fachgutachten**

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

Lübeck, den 06.04.2017

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)**

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

**Sonstige Planzeichen**

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

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.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am ..... und am ..... erfolgt.

2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom ..... wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und 4 (1) abgesehen.

3. Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... und am ..... in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

8. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Lübeck, den .....

**Hansestadt Lübeck**  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag Im Auftrag

L. S. Franz-Peter Boden Karsten Schröder  
Bausenator Bereichsleiter

Lübeck, den .....

**Hansestadt Lübeck**  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag

L. S. Karsten Schröder  
Bereichsleiter

Lübeck, den .....

**Hansestadt Lübeck**

L. S. Bernd Saxe  
Der Bürgermeister

Lübeck, den .....

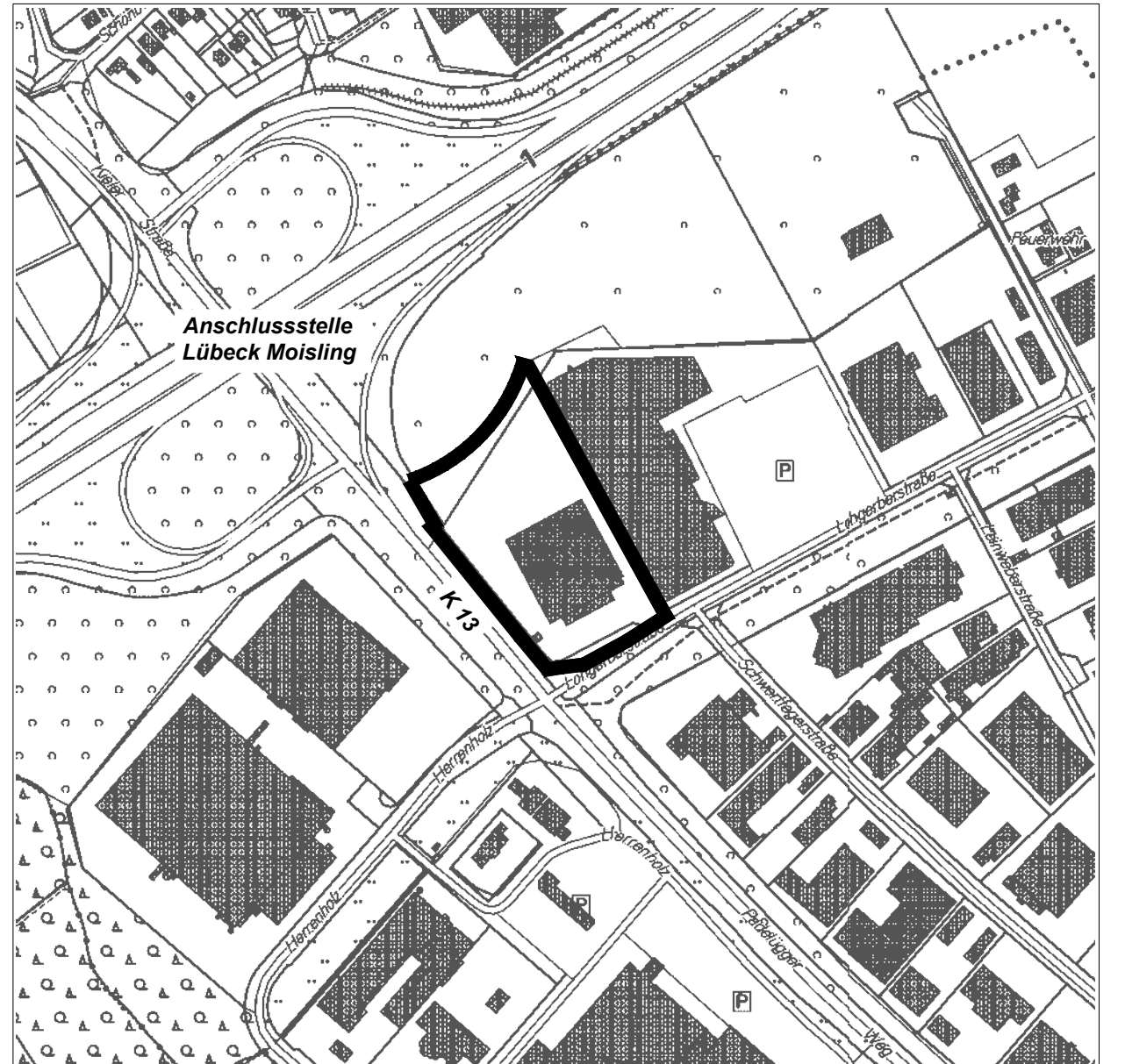
**Hansestadt Lübeck**  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag

L. S. Karsten Schröder  
Bereichsleiter

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

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**  
**BEBAUUNGSPLAN 22.53.09**  
**GEWERBEGEBIET PADELÜGGER WEG NORD**

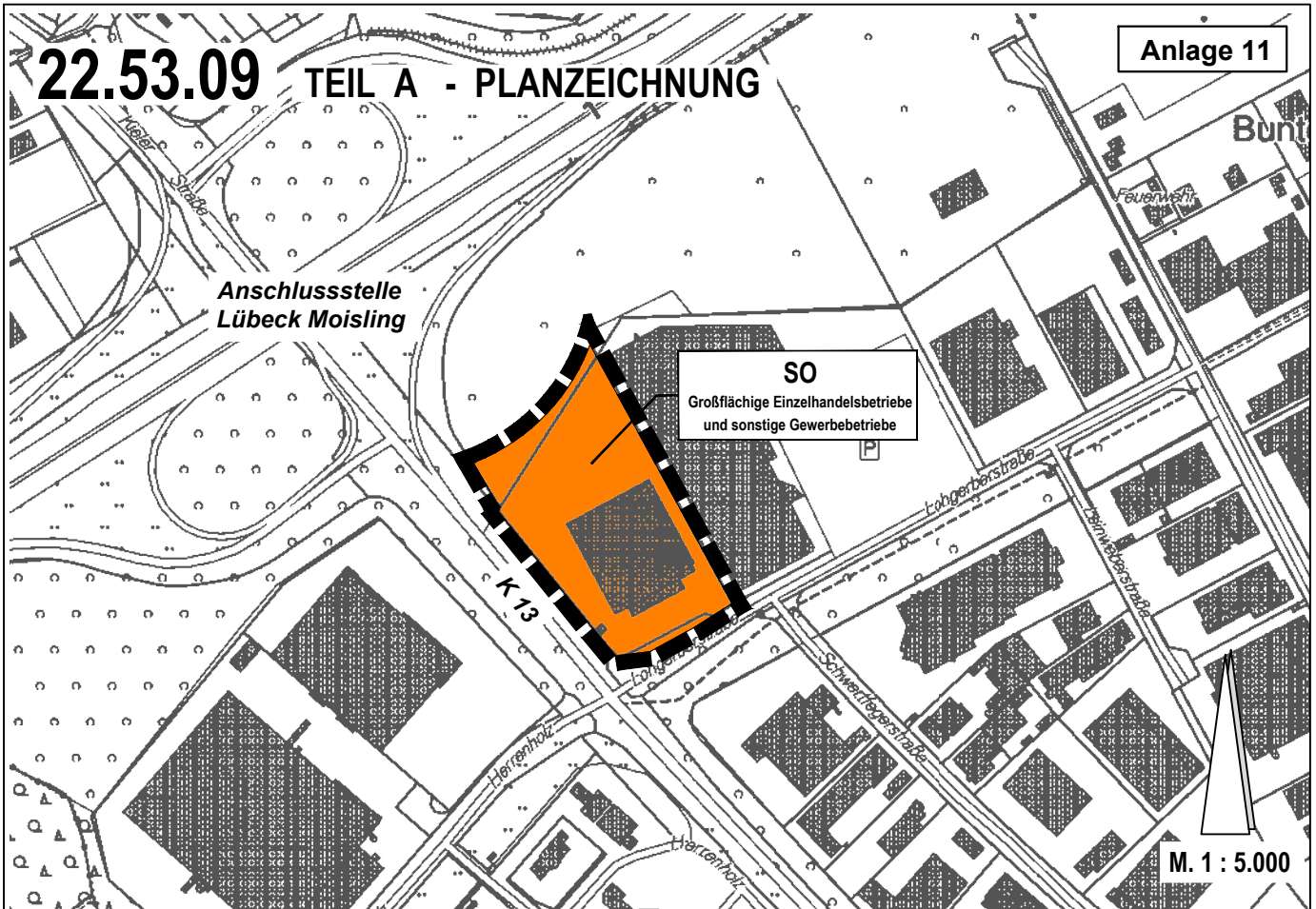


Stand des Verfahrens : **Fassung zum Satzungsbeschluss**  
**Stand: 06.04.2017**

**Hansestadt LÜBECK**

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





## 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)

**Anlage 12**

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

**I ÄNDERUNGEN IN Teil A – PLANZEICHNUNG**

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

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

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

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

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

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

Zentrenrelevante Sortimente sind:

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

- Schnittblumen
  - Zeitungen/Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)
  - Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
  - Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
  - Schuhe
  - Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
  - Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
  - Bücher
  - Schreibwaren (Fachhandel)
  - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
  - Musikinstrumente
  - Hausrat
  - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
  - Foto, Film
  - Optik
  - Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
  - Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
  - Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
  - Beleuchtung
  - Computer, Telekommunikation
  - Uhren und Schmuck
  - Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
  - Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
  - Fahrräder (inkl. Zubehör)
  - Sanitärwaren (Sanitätshäuser)
- 1.1.2 Ein Einzelhandelsbetrieb mit dem zentrenrelevanten Sortiment Sportartikel mit bis zu insgesamt 3.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. (§ 11 (3) BauNVO)
- 1.1.3 Neben den Nutzungen nach Ziffer 1.1.1 und 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes bis maximal 200 m<sup>2</sup> BGF. (§ 11 (3) BauNVO)
- 1.1.4 Gewerbliche und sonstige Nutzungen gemäß § 8 BauNVO, sofern sie nicht nach den Ziffern 1.1.1 bis 1.1.3 ausgeschlossen sind. (§ 11 (3) BauNVO)

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

- aa) Die nachfolgenden Vorschriften werden in den Bebauungsplänen 22.53.04 und 22.53.07 eingefügt.

**2. Rechtskraft des bisher geltenden Bebauungsplanes**

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.53.09 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.08 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, festgesetzt durch Satzung vom 30.01.2003 und in Kraft getreten am 26.03.2003, außer Kraft.
- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.53.09 bleiben alle durch den Bebauungsplan nicht neu gefassten Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.53.04 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, festgesetzt durch Satzung vom 18.06.1981 und in Kraft getreten am 31.12.1981, und des Bebauungsplanes 22.53.07 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, festgesetzt durch Satzung vom 04.07.2002 und in Kraft getreten am 12.11.2002, in Kraft.

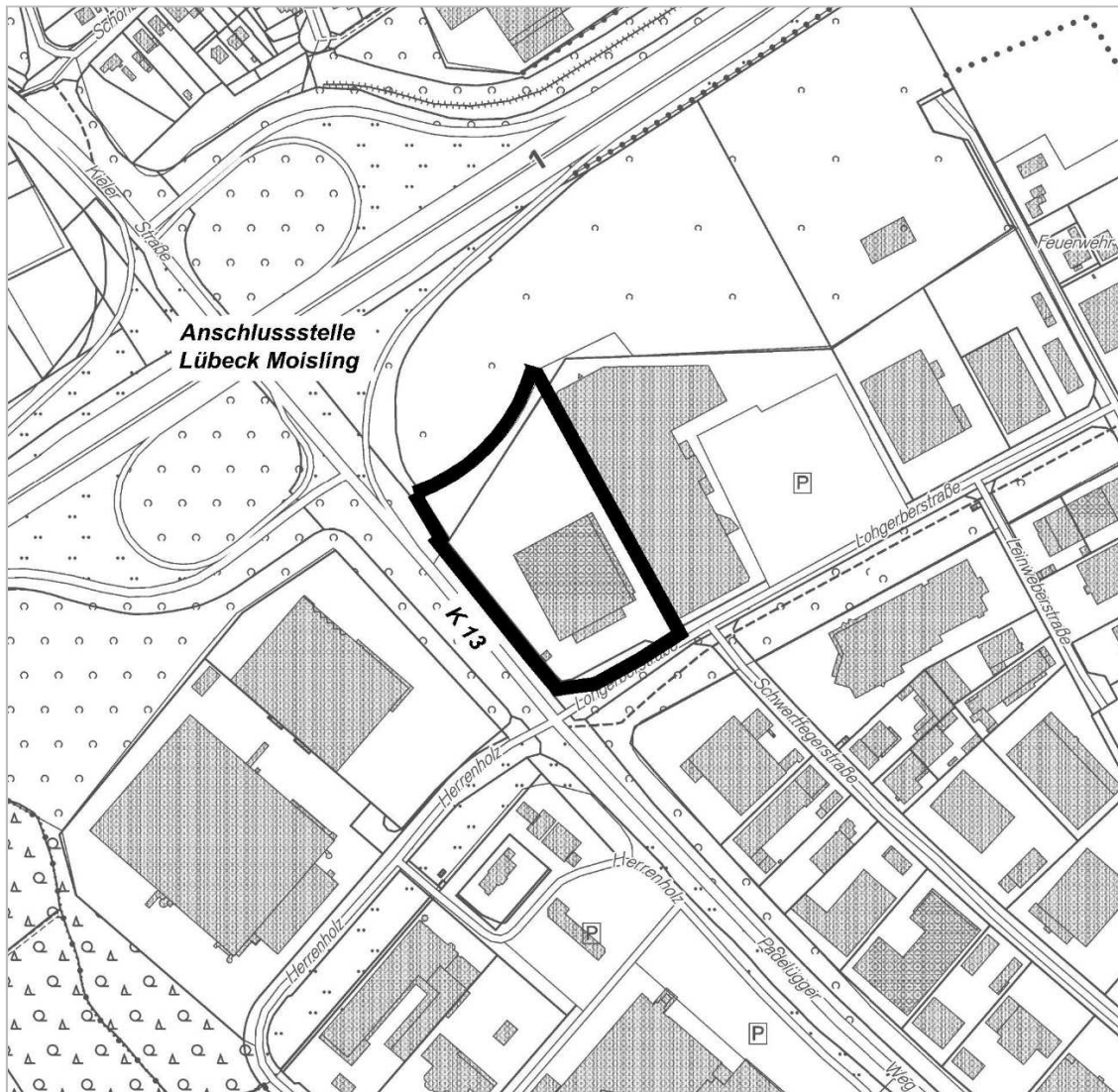
**Begründung**

zum

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

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Stand: 06.04.2017



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planänderung.....	3
1.3	Planungsrechtliches Verfahren .....	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	4
2.2	Natur und Umwelt .....	5
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	5
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	5
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	6
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010).....	6
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck.....	6
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept .....	6
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Begründung der Planänderungen .....</b>	<b>7</b>
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung.....	7
5.2	Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit.....	8
5.2.1	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept .....	8
5.2.2	Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten vom April 2015 zur geplanten Erweiterung des Citti-Parks Lübeck.....	8
5.2.3	Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit .....	9
5.3	Verkehr .....	9
5.4	Immissionsschutz.....	10
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen.....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten.....</b>	<b>11</b>
8.1	Verfahrensübersicht.....	11
8.2	Rechtsgrundlagen.....	13
8.3	Fachgutachten .....	13

## **1. Einleitung**

Der aufzustellende Bebauungsplan 22.53.09 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan aufgestellt.

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

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

- für die geplante Erweiterung bestimmter sortimentsbezogener Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park (Änderungsbebauungsplan 22.55.09) im Gegenzug zulässige Verkaufsflächen auf dem Grundstück Herrenholz 6 (CB Mode) (Änderungsbebauungsplan 22.55.10) reduziert werden müssen,
- die nach Änderungsbebauungsplan 22.53.08 zulässige Verkaufsfläche auf dem Grundstück Lohgerberstraße 1, auf dessen Grundlage ein Sportfachmarkt mit insgesamt 3.555 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt wurde, auf den genehmigten Bestand reduziert werden muss.

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

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

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

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

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

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

#### Verkehrliche Erschließung

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

#### ÖPNV-Anbindung

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

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topographie

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

### Landschaftsbild und Erholung

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

### Natur und Artenschutz

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

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

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

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

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept**

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Nutzungsänderungen sind im Bebauungsplan 22.53.09 nicht vorgesehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Aufgabenstellung

*Für das schräg gegenüber des Einkaufszentrums gelegene Areal an der Lohgerberstraße 1, welches bis vor kurzem von einem Einrichtungsmarkt genutzt wurde, besteht seit vielen Jahren Baurecht für den Bau eines Sportfachmarktes (B-Plan aus 2002). Im Juni 2015 hat der Bauausschuss der Hansestadt empfohlen, einer Sportspezialvertriebsfirma die Baugenehmigung für die Errichtung eines Sportfachmarktes auf Basis des bestehenden Baurechts zu erteilen, was dann auch erfolgt ist. Genehmigt sind 3.555 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Sportartikel.*

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

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

## Fazit und gutachterliche Empfehlung

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

Bezüglich der mit dem B-Plan 22.55.09 angestrebten Erhöhung des zentrenrelevanten Sortiments Bekleidung/Schuhe/Accessoires und der geplanten Sortimentsverschiebungen ergeben sich keine Einschränkungen. Zwar wird der Sportfachmarkt die Attraktivität des Sonderstandorts Herrenholz insgesamt erhöhen und damit auch einen (eingeschränkten) Umsatzzuwachs im Einkaufszentrum CITTI-Park (abseits des Sportsegments) auslösen. Dieser ist jedoch nur in Teilen umverteilungsrelevant. So handelt es sich hierbei auch um Umsätze, die mit Kunden generiert werden, die aus dem besonders weiträumigen Einzugsgebiet des Sportfachmarktes kommen und in der Region Lübeck (Stadt und Nahumland) überhaupt nicht einkaufen würden, wenn es den Sportfachmarkt nicht gäbe. Der durch den Sportfachmarkt ausgelöste Umsatzzuwachs wird die Schwelle der städtebaulichen / raumordnerischen Relevanz nicht überschreiten.

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

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

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

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

## **5.3 Verkehr**

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

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

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

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

## **5.4 Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Ingenieurbüro LAIRM CONSULT 2016 (Quelle siehe Ziffer 8.3) die Auswirkungen der Veränderungen in der Sortimentsliste und der Erhöhung der Verkaufsflächen für Bekleidung um 1.300 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan 22.55.09 aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

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

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

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

Durch die Verlagerung der 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung ergeben sich weder im 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 Verkaufsfläche für Sport und dem vorgesehenen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente "Unterhaltungselektronik und Zubehör, Elektrowaren (weiße und braune Ware), Computer und Telekommunikationsgeräte" können somit Entschädigungsforderungen nach § 42 (3) BauGB nicht begründet werden.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

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

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

### **8.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

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

#### Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

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

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

#### Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

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

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

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans 22.53.09 hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 25.01.2017 bis einschließlich 24.02.2017 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen insgesamt 3 Stellungnahmen bei der Bauverwaltung, in denen die jedoch keine Anregungen zu den Inhalten dieses Änderungsbebauungsplanes vorgetragen werden.

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

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

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

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

Die Abteilung Landesplanung bestätigt ihre frühere Stellungnahme, dass 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 weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die o.g. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beziehen sich vor allem auf die geplante Stärkung des Einkaufszentrums und beurteilen die Auswirkungen insgesamt als schädlich für die hiervon betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Im Übrigen werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen aufrechterhalten (s.o.).

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

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

Nach der Offenlage erfolgten keine Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf. In der Begründung wurden redaktionelle Ergänzungen in den Darstellungen zur Erschließung vorgenommen.

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

Lübeck, den 06.04.2017

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