



► Nr. VO/2013/00540
öffentlich

Lübeck, 15.05.2013

Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

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

Bebauungsplan 22.55.08 - Herrenholz / Einkaufszentrum - Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.05.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.06.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den für den Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz / Einkaufszentrum – erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der anschließenden beschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 22.55.08 – Herrenholz / Einkaufszentrum – sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 3 und 6) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen gemäß Auflistung (Anlage 2a) und Kennzeichnungen (Anlagen 2b, 5 und 6) abgegeben werden können. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die erneute Auslegung zu benachrichtigen.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

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

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden 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 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☐

Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlage 6

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der anschließenden beschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 2a Auflistung der geänderten und ergänzten Teile
- 2b Planzeichnung mit farbiger Darstellung der Änderungen
- 3 Bebauungsplan 22.55.08, Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 4 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 5 Teil B – Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 6 Begründung zum Bebauungsplan 22.55.08, Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung

Senator/in F. - P. Boden

Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum –

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB,
der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie
der erneuten beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3)¹
eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) / Stand 30.04.2013**

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in drei Teile.

In **Teil A** (Nrn. 1.1 – 6.3) werden sämtliche Stellungnahmen von Nachbargemeinden und –kreisen sowie von Wirtschaftsverbänden und –vereinen mit Anregungen und Bedenken zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit der Planung themenbezogen ausgewertet. Dabei werden inhaltsgleiche Anregungen und Bedenken mehrerer Einwender im Sinne einer zusammenhängenden Auswertung sowie zur Vermeidung überflüssiger Wiederholungen zu einem Sachpunkt zusammengefasst.

In **Teil B** (Nrn. 7.1 – 10.1) werden alle übrigen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einwenderbezogen ausgewertet.

In **Teil C** (Nrn. 11.1) werden die von Bürgern und sonstigen Einwendern im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen ebenfalls einwenderbezogen ausgewertet.

¹ Die erneute beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a (3) BauGB ist zwar formal unkorrekt gewesen, da die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Entwurfsänderungen im B-Plan einen Grundzug der Planung berührten. Die zur beschränkten Beteiligung eingegangenen Anregungen sind dennoch in den Prüfbericht aufgenommen worden, weil diese Entwurfsänderungen nun zusammen mit weiteren neu geplanten Festsetzungen Gegenstand der zu beschließenden zweiten Auslegung und umfassenden Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB werden.

Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB, der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie der erneuten beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3)² eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) / Stand 30.04.2013

Teil A: Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Landkreise und Wirtschaftsverbände

Die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Landkreise und Wirtschaftsverbände sind in der Auswertungstabelle wie folgt gekennzeichnet:

Einwender (Schreiben vom ...)	Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung gekennzeichnet mit *	Kürzel
Amt Trave-Land für Gemeinde Schackendorf (02.07.2012) / (08.06.2010)*		Amt TrL
Gemeinde Stockelsdorf (02.07.2012)		Stodo
Hansestadt Wismar (02.07.2012)		Wismar
IHK zu Lübeck (19.07.2012)		IHK
Landeshauptstadt Schwerin (19.06.2012) / (17.04.2010)*		Schwerin
Lübeck Management (02.07.2012)		LM
Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (19.06.2012) / (17.04.2010)*		MEIL M-V
Stadt Bad Oldesloe (28.06.2012 u. 16.07.2012) / (03.06.2010)*		Bad Old.
Stadt Bad Schwartau (02.08.2012 u. 29.06.2012) / (18.06.2010, 23.06.2010)*		Bad Schw.
Stadt Bad Segeberg (29.06.2012) / (07.06.2010, 06.09.2010, 18.04.2011, 28.09.2011)*		Bad Se
Stadt Grevesmühlen (20.06.2012) / (06.09.2010)*		Grev.

² Siehe Fußnote 1

Stadt Neustadt i.H. (28.06.2012) / (11.06.2010)*	Neust.
Stadt Oldenburg i.H. (28.06.2012) / (10.06.2010)*	Oldenb.
VMG, Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. (25.06.2012) / (03.06.2010)*	VMG
Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg- Wahlstedt (29.06.2012) / (07.06.2010, 18.04.2011, 28.09.2011)*	ZV Se-Wa
Einzelhandelsverband Nord e.V. (09.06.2010)* <u>Hinweis:</u> Der Einzelhandelsverband Nord e.V. hat im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB keine Stellungnahme abgegeben. Er hat jedoch in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB Bedenken zum Vorhaben geäußert. Diese Anregungen sind in dem nachfolgenden Prüfbericht eingestellt...	EHV*

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Einwender	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 1 Hinweise auf landesplanerische Zielsetzungen			
1.1 <u>Lage des Standorts außerhalb des ausgewiesenen Oberzentralen Bereichs der Hansestadt Lübeck</u> Der Planentwurf läuft den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) zuwider. Der Standort CITTI ist nicht Bestandteil des ausgewiesenen Oberzentralen Bereichs der Hansestadt Lübeck.	Bad Schw.	Das landesplanerische Zentralitätsgebot wird durch die Planinhalte 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 eingestufteten 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.	klarstellen
1.2 <u>Hinweis auf die landesplanerischen Ziele Mecklenburg-Vorpommerns zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels</u> Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele M-V zur standortgerechten Steuerung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels, verankert in den Programmsätzen 4.3.2 (1) bis (8) des Landesentwicklungsprogramms (Kabinettsbeschluss vom 31.05.2005), sind auf die Entwicklung und Stärkung der zentralen Orte, auf die Funktionsentwicklung der Innenstädte und auf die Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung ausgerichtet.	MEIL M-V*	Die im Landesentwicklungsprogramm M-V enthaltenen Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung werden durch die Planung nicht verletzt. Die Funktionsfähigkeit der ausgewiesenen Versorgungszentren in Mecklenburg-Vorpommern sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung sind bei der gutachterlichen Ermittlung des vertretbaren Umfangs der geplanten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt worden. Im Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens des Büros Dr. Lademann & Partner sind mehr als unwesentliche Störungen der Funktionsfähigkeit betroffener Zentren bei den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Sortimenten und Verkaufsflächen nicht zu erwarten.	klarstellen

1.3 <u>Widerspruch zur vereinbarten Kooperation in der Wirtschaftsregion Lübeck</u> Zur Umsetzung der auf eine attraktive und funktionsstarke Einzelhandelsstruktur des Landes ausgerichteten Entwicklung wurden Instrumente zur Anwendung gebracht, die auf einer kooperativen Zusammenarbeit des Landes, der Region, der Kommunen und des Einzelhandels basieren. Länderübergreifende Kooperationen zwischen Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein wie die AG Lübeck zum Regionalen Entwicklungskonzept Lübeck und das Einzelhandelsforum für die Wirtschaftsregion Lübeck komplettieren das Bemühen um stabile Einzelhandelsstrukturen. Die beabsichtigten Einzelhandelsplanungen im Oberzentrum Lübeck stehen im Widerspruch zur strategischen Umsetzung und zur vereinbarten Kooperation.	MEIL M-V*	Die vereinbarten Regeln zur Information und Abstimmung in der Region wurden berücksichtigt. In der AG Region wurde mehrfach über die Planungen der Hansestadt Lübeck zu den Vorhaben IKEA-Ansiedlung in Lübeck Dänischburg sowie CITTI-Park-Erweiterung in Lübeck Herrenholz informiert. Gleiches gilt für das Einzelhandelsforum der Wirtschaftsregion Lübeck, in dem die geplanten Vorhaben diskutiert wurden, und das nach abschließender Abstimmung eine Empfehlung zur Umsetzung des jeweiligen Vorhabens ausgesprochen hat. Durch die vom Gutachter in den Forumssitzungen vorgetragenen ergänzenden Erläuterungen konnten zahlreiche Fragen und Bedenken von Mitgliedern des Regionalen Einzelhandelsforums beantwortet und Bedenken ausgeräumt werden. In den abschließenden Abstimmungen über die beiden Planvorhaben am 27.11.2010 und 10.12.2010 hat sich die Mehrheit der beteiligten Städte und Gemeinden für die Vorhaben ausgesprochen. Für die CITTI-Park-Erweiterung haben neben der Hansestadt Lübeck 19 weitere Städte und Gemeinden gestimmt. Bad Schwartau, Bad Segeberg, Bad Oldesloe, Stockelsdorf, Mölln und Ratzeburg haben gegen das Vorhaben gestimmt. Die Hansestadt Lübeck ist auch weiterhin an einer Kooperation mit den Nachbargemeinden, mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern, mit dem Einzelhandelsforum etc. interessiert. Sie hat jedoch zum Ziel, die ihr zugewiesenen Funktionen eines Oberzentrums auszubauen.. Hierzu gehört auch die Versorgung der Region mit Einkaufsmöglichkeiten. Im Gutachten zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens in Lübeck-Herrenholz und des Ansiedlungsvorhabens in Lübeck-Dänischburg wird prognostiziert, dass mit den geplanten Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente keine erheblichen negativen Auswirkungen auf benachbarte Einzelhandelszentren entstehen werden.	klarstellen
--	----------------------	---	--------------------

1.4 <u>Widerspruch zu beschlossenen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten und zu landesplanerischen Zielen für die Einzelhandelsentwicklung</u> Aus Mitteln der Städtebauförderung werden in M-V wegen der Bedeutung des Einzelhandels für die (In-)Stadtentwicklung Einzelhandelskonzepte gefördert. Alle Ober- und Mittelzentren des Landes haben unter fachlicher Begleitung der Obersten Landesplanungsbehörde Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erarbeitet und weitestgehend durch ihre Stadtparlamente beschlossen. Diese städtebaulichen Entwicklungskonzepte bilden u.a. die Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die im Einzugsgebiet der Planungsvorhaben liegenden Mittelzentren Wismar und Grevesmühlen sowie das Oberzentrum Schwerin verfügen über beschlossene Entwicklungskonzepte zum Einzelhandel. Vor diesem beschriebenen Hintergrund stellt sich die Frage, ob und inwieweit mit den beabsichtigten Einzelhandelsvorhaben die Umsetzung der im LEP M-V, im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg und in den kommunalen Einzelhandelskonzepten verankerten Entwicklungsziele berührt bzw. gefährdet wird.	MEIL M-V*	Die kommunalen und landesplanerischen Ziele von und für Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt; ein Anpassungsgebot besteht nicht. Zur Berücksichtigung städtebaulicher Entwicklungskonzepte bei der Bauleitplanung nach § 9 Abs. 2a BauGB ist einleitend klarzustellen, dass das Berücksichtigungsgebot für die planaufstellende Gemeinde und die für ihr Gemeindegebiet erstellten Konzepte gilt. Unbenommen dessen sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr.4 BauGB auch gemeindeübergreifend bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB aufeinander abzustimmen, wobei sich die Gemeinden auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen können. Eine unmittelbare Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB besteht hingegen für die Stadt eines benachbarten Bundeslandes und somit für die Hansestadt Lübeck nicht. Die Einzelhandelskonzepte von Schwerin, Wismar und Grevesmühlen sowie die Ziele der Landesplanung wurden bei der Bewertung der beiden Vorhaben berücksichtigt. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung der beiden Vorhaben die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in den jeweiligen Städten in Frage gestellt werden. Die entsprechenden Städte liegen jeweils in der Zone 3 der Einzugsgebiete. Mit zunehmender Distanz zu den Vorhabenstandorten sinkt auch die Einkaufswahrscheinlichkeit, was sich in geringeren Umverteilungswirkungen widerspiegelt. Ohnehin strahlen die Fachmarktkomponenten des Ansiedlungsvorhabens in Lübeck-Dänischburg nicht bis zu den angeführten Städten aus (nur IKEA und	klarstellen
---	----------------------	--	--------------------

		House of Living) und auch der CITTI-Park erreicht in seiner Ausstrahlungskraft lediglich das Mittelzentrum Grevesmühlen.	
Nr. 2 Verstoß gegen das städtebauliche Integrationsgebot			
2.1 <u>Der periphere Standort Herrenholz ist nicht in das Oberzentrum Lübeck integriert</u> Der Standort hat sich mehr oder weniger planlos in einem ursprünglichen, nach der alten Baunutzungsverordnung ausgewiesenen Gewerbegebiet ohne Ausdruck eines politischen Willens zu einem Einkaufszentrum entwickelt. Noch im Jahr 1996 sah sich die Bürgerschaft Lübecks veranlasst, sich gegen die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten auszusprechen. Dennoch kam es in den Folgejahren immer wieder auf Betreiben des Einzelhandelsgewerbes zu mehreren Flächenerweiterungen und auch Sortimentserweiterungen mit zentrenrelevanter Bedeutung.	Bad Old.	<u>Der Standort Herrenholz ist mit dem städtebaulichen Integrationsgebot vereinbar.</u> Es ist richtig, dass sich die heutigen Einzelhandelsnutzungen in Herrenholz an einem peripheren Standort entwickelt haben, der aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Anbindung an die Innenstadt oder die Stadtteilzentren im Sinne der Landesplanung städtebaulich nicht integriert ist. Allerdings übernimmt der Standort heute aufgrund des großen und breit gefächerten Angebotes zentrenrelevanter Sortimente sowie der Lage am Stadtrand mit Ausrichtung auf den Pkw-fahrenden Kunden eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Region. In Ansehung dieser Realitäten wird der Standort nun als ein inzwischen etablierter Einzelhandels- und Versorgungsstandort innerhalb des Zentrengefüges von Lübeck sowie für das Lübecker Umland gesehen, der aufgrund seiner überregionalen Ausstrahlung zur Wahrnehmung der oberzentralen Versorgungsfunktion Lübecks beiträgt. Insofern wurde er von der Hansestadt Lübeck als Sonderstandort mit regionaler Bedeutung in ihrem Zentren- und Nahversorgungskonzept festgelegt. Einzelhandelsnutzungen dürfen hier 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. Auf dieser Grundlage ist nach Beurteilung durch die Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein gemäß der Stellungnahmen vom 18.02.2011 und 09.02.2011 eine Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Integrationsgebot ge-	klarstellen

		ben.	
2.2 <u>Eine Erweiterung des nicht integrierten CITTI-Standorts an der Peripherie Lübecks ist nicht sinnvoll.</u> Der Standort Herrenholz ist ein nicht integrierter, verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahn A1 gelegener und damit klar autokundenorientierter Sonderstandort. Die Standortvorteile der Erreichbarkeit und die über 2.000 kostenlosen Parkplätze verbunden mit einem Angebot nahezu aller innenstadtrelevanten Sortimente üben bereits heute auf die Innenstadt Lübecks, aber auch auf die Innenstädte des nahen Umlandes einen enormen Wettbewerbsdruck aus. Angesichts der zusätzlich zur Entwicklung des CITTI-Parks erfolgten/beschlossenen Ansiedlungen außerhalb der Lübecker Innenstadt (unter anderem Mönkhof-Karree, Lübeck-Genin) in den vergangenen Jahren sollten künftige Entwicklungen - auch gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 28. Mai 2009 - vor allem auf die Innenstadt Lübecks konzentriert werden. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2007 heißt es dazu bereits: "Die Fachmarktstandorte an der städtischen Peripherie bzw. den maßgeblichen Verkehrsachsen wurden in den vergangenen Jahren flächenseitig stark erweitert (.....). Durch diese starken peripheren Standorte wird die Orientierung auf die Innenstadt als Haupteinkaufsstandort zusehends geschwächt." Als logischer Schluss ergibt sich die Empfehlung des Gutachters: "Nach der nunmehr abgeschlossenen Realisierung des Handels- und Versorgungszentrums Mönkhof-Karree im Hochschulstadtteil und der sich leider zeitlich verschiebenden Realisierung des Möbelfachmarktes am Standort Genin-Süd ist die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Innenstadt aus unserer Sicht abgeschlossen". Weiterhin wird das Haerder Center als maßgebliches Schlüsselprojekt für die Lübecker Innenstadt beschrieben. Diese Hoffnung wurde nicht erfüllt. Im Haerder Center sind nach wie vor nicht alle Flächen vermietet und das vorhandene Angebot der Innenstadt wird durch das Center nicht be-	EHV*	Die Planung entspricht dem neuen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck. Die der Fortschreibung der Grundlagenuntersuchung zum Einzelhandelsentwicklungskonzept entnommenen Ausführungen sind richtig wiedergegeben. Dr. Lademann & Partner haben zum Zeitpunkt 2007 die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Innenstadt als abgeschlossen betrachtet. In dieser Untersuchung beurteilen Dr. Lademann & Partner an anderer Stelle auch, dass für den CITTI-Park als neben der Innenstadt wichtigstem Einzelhandelsstandort eine nachhaltige Weiterentwicklung im Sinne sich kurzfristig wandelnder Kundenanforderungen zu gewährleisten ist. Zudem liegen zwischen dem Gutachten 2007 und der anvisierten Marktwirksamkeit des Erweiterungsvorhabens in 2013 ganze 6 Jahre, in denen sich auch die Rahmenbedingungen ein Stück weit verändert haben. Um dem zu entsprechen, hat die Hansestadt Lübeck mittlerweile ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept erstellt (beschlossen am 24.02.2011), in dem der CITTI-Park als Sonderstandort von regionaler Bedeutung ausgewiesen ist, an dem zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Die Entwicklung des Haerder Centers ist ein wichtiger Baustein der Innenstadtentwicklung und unterstreicht, dass die Innenstadt als Investitionsstandort für den Einzelhandel von großer Bedeutung ist. Zwar konnten keine neuen Magnetbetriebe über das Haerder Center in der	Klarstellen und nicht berücksichtigen

reichert. Die Ankermieter H&M und New Yorker befinden sich bereits an anderen Standorten in der Innenstadt und insgesamt spricht das Haerder Center nahezu ausschließlich ein junges Publikum an. Bereits heute erstreckt sich die Angebotsstruktur des CITTIParks nahezu ausschließlich auf zentrenrelevante Sortimente, davon sind über 60% innenstadtrelevante Sortimente, wie Bekleidung, Sportartikel und Elektroartikel. In unmittelbarer Nachbarschaft zum CITTIPark befinden sich außerdem weitere großflächige Einrichtungen des Einzelhandels. Insgesamt umfasst der Sonderstandort Herrenholz im Stadtteil Buntekuh damit über 54.000 m² Verkaufsfläche, mit einem Anteil zentrenrelevanter Sortimente von über 75%. Angesichts dieser Vorbetrachtungen erscheint eine weitere zentrenrelevante Erweiterung an der Peripherie nicht sinnvoll.		Innenstadt angesiedelt werden, doch konnte das Angebot der Innenstadt verbreitert und die Innenstadt insbesondere für jüngere Zielgruppen attraktiver gemacht werden. Darüber hinaus bietet das Haerder Center neben der Königspassage witterungsunabhängiges „shoppen“. Die Lübecker Sortimentsliste unterscheidet zwischen nichtzentrenrelevanten, zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Gemäß dieser Einteilung beträgt der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente am Sonderstandort Herrenholz zusammen über 75 %. Die zentrenrelevanten Sortimente haben einen Anteil von knapp über 50 %. Nach der aktuellen Beschlusslage zum Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck ist der Sonderstandort Herrenholz für zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen.	
2.3 <u>Der Standort Herrenholz ist bereits heute gut und wettbewerbsfähig aufgestellt, eine Erweiterung in der geplanten Dimension wird im Hinblick auf das Schutzbedürfnis der Innenstadt abgelehnt</u> Mit den geplanten neuen Standorten in Genin-Süd und in Lübeck Dänischburg mit insgesamt bis zu 135.000 m² Verkaufsfläche, davon knapp 50.000 m² zentrenrelevante Sortimente, wird der etablierte Standort Herrenholz einem zunehmenden Wettbewerbsdruck ausgesetzt werden. Beide Planstandorte sind ebenfalls verkehrsgünstig in Autobahnnähe gelegen. Insofern sind die Erweiterungspläne des CITTIParks vor allen Dingen als Investition in die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes zu werten. Ohne eine Realisierung der beiden anderen Vorhaben (Genin-Süd & Lübeck-Dänischburg) in der geplanten Größenordnung, insbesondere an zentrenrelevanten Sortimenten, würde der Standort Herrenholz seine derzeitige Ergänzungsfunktion zur Innenstadt Lübecks voraussichtlich erhalten. Die geplante Erweiterung wäre dann ggf. anders zu bewerten. Gleichwohl würde auch hier der Grundsatz gelten, dass die	EHV*	Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzbedürfnis der Innenstadt Lübeck ist gegeben. Mit dem Erweiterungsvorhaben soll der CITTIPark als Einzelhandelsstandort in seiner Wettbewerbsfähigkeit weiter gestärkt werden und damit auch das Oberzentrum Lübeck. Dazu sollen die Verkaufsflächen erweitert werden, um den Kunden ein noch attraktiveres Einzelhandelsangebot anzubieten. Zwar bezieht sich die Erweiterung auch auf Sortimente, die es schon heute im CITTIPark gibt, doch geht es auch darum, die Angebotsbreite und -tiefe zu vergrößern. Bereits bevor die Entwicklungsabsichten in Lübeck-Dänischburg bekannt wurden, gab es Erweiterungsabsichten seitens des CITTIParks. Mit Bekanntwerden der Planungen in Lübeck-Dänischburg hat sich das Anliegen zur Vergrößerung des CITTIParks aus Wettbewerbsgründen weiter verschärft. Das Schutzbedürfnis der Innenstadt wird gewahrt. Das Gutachten weist die Verträglichkeit des Vorhabens in dem Verkaufsflächenumfang wie im Bebauungsplanentwurf festgesetzt nach.	nicht berücksichtigen

Erweiterung mit einer qualitativen Verbesserung einhergehen müsste. Diesbezüglich empfehlen wir daher eine gründlichere Darstellung der Begründung für die Erweiterung, die sich nicht nur auf eine quantitative Ausweitung bereits bestehender Sortimente beschränken darf. Das Schutzbedürfnis der Innenstadt Lübecks steigt jedoch immens angesichts der geplanten massiven Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente in der Peripherie, so dass die zusätzliche Ansiedlung weiterer innenstadtrelevanter Sortimente in der geplanten Dimension am heute bereits gut und wettbewerbsfähig aufgestellten Standort Herrenholz klar abzulehnen ist.			
Nr. 3 Begründungen zur Notwendigkeit der Erweiterung sind unzureichend			
<u>3.1 Die Bedeutung des Standortes Herrenholz für die Gesamtzentralität Lübecks ist zukünftig hinfällig.</u> Der Standort Herrenholz trägt derzeit zwar nicht unerheblich zur Zentralität und Attraktivität des Oberzentrums Lübeck bei. Mit der Entwicklung der beiden Sonderstandorte in Dänischburg und Genin-Süd bilden sich jedoch zwei weitere Angebotspole heraus, welche die Zentralität der Stadt Lübeck ebenfalls immens steigern und damit die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt nachhaltig und langfristig mehr als festigen werden. Der zunehmende Wettbewerbsdruck für den CITTI-Park infolge dieser Strukturveränderungen wird von der Stadt Lübeck offenbar gewollt und in Kauf genommen, da die Ansiedlung in Genin-Süd bereits genehmigt und die Ansiedlung in Dänischburg parallel mit dem CITTI-B-Plan eingeleitet wurde. Insofern sind auch die beiden geplanten Wettbewerbsstandorte keine Legitimation für die geplante Erweiterung. Die im Einzelhandelsentwicklungskonzept benannten Erweiterungsoptionen für den CITTI-Park werden mit dessen hoher Bedeutung für die Gesamtzentralität der Stadt Lübeck und dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit Lübecks im Vergleich zu anderen Oberzentren begründet. Diese Begrün-	EHV*	Der Standort Herrenholz stärkt die Einzelhandelszentralität des Oberzentrums Lübeck. Der CITTI-Park wird auch im Falle einer Realisierung der Vorhaben in Lübeck-Dänischburg und in Genin Süd eine wichtige Rolle bei der Ausübung der oberzentralen Versorgungsfunktion Lübecks spielen und einen Beitrag für die Einzelhandelszentralität leisten. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der A1 und den Agglomerations-effekten mit den umliegenden Einzelhandelsnutzungen geht die Hansestadt Lübeck davon aus, dass die Attraktivität des CITTI-Parks für die Lübecker und für die Umlandbewohner durch das Vorhaben auch in einem neuen Wettbewerbsumfeld gesichert und Nachfragezuflüsse an diesen Standort induziert werden können.	klarstellen

ung wird angesichts der neu geplanten Einzelhandelsagglomerationen in Genin-Süd und Dänischburg hinfällig.			
3.2 <u>Die Notwendigkeit der Erweiterung auf Grund von Kundenanforderungen ist nicht nachgewiesen.</u> Das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2007 hat unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung des CITTIParks notwendige Erweiterungen am Standort Herrenholz nicht gänzlich ausgeschlossen. Konkret heißt es darin zum CITTIPark: „Um diesen gelernten Standort auch langfristig abzusichern, ist eine nachhaltige Weiterentwicklung im Sinne sich kurzfristig wandelnder Kundenanforderungen zu gewährleisten.“ Die Frage der Notwendigkeit wurde mit den vorgelegten Unterlagen jedoch nicht beantwortet. Die Analyse des Gutachters lässt offen, welche „kurzfristig sich wandelnden Kundenanforderungen“ seit der Gutachtenerstellung im Jahr 2007 die Erweiterung erforderlich machen. Angesichts der derzeitigen Verkaufsflächenausstattung in Lübeck sowie der parallel zu diesem Verfahren geplanten Ansiedlungen in Lübeck Dänischburg und in Lübeck-Genin kann von einer möglichen einzelhandelsrelevanten "Versorgungslücke" jedenfalls kaum die Rede sein. Auch erschließen sich aus den eingereichten Unterlagen keine qualitativen Aufwertungen des Standortes. Es handelt sich um eine rein quantitative Ausweitung der Verkaufsflächen bereits bestehender Sortimente am Standort Herrenholz. Außer dem Interesse des Investors ist kein Grund ersichtlich, der für das Erweiterungsvorhaben spricht.	EHV* LMG	Die Erweiterung erfolgt auch auf Grund von Kundenanforderungen. Bei der Erweiterung des CITTIParks geht es nicht um die Schließung einer gesamtstädtischen Versorgungslücke. Es geht darum, das arbeitsteilige Standortprofil zwischen Innenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren und ergänzenden Sonderstandorten zu verfestigen, da die Hansestadt Lübeck annimmt, dass diese „Arbeitsteilung“ die größten Zentralitätseffekte erzeugt. Die CITTIPark-Erweiterung dient dazu, diesen Sonderstandort für den Wettbewerb weiter zu stärken. Vor diesem Hintergrund soll dem CITTIPark mit der Erweiterung die Möglichkeit eingeräumt werden, neue Einzelhandelsunternehmen anzusiedeln und ansässigen Unternehmen Vergrößerungen der Verkaufsfläche zu ermöglichen. Der Drang zu größeren Verkaufsflächen kann sich weiterhin aus der Zunahme der Produktvielfalt und aus gestiegenen Ansprüchen, was die Warenpräsentation anbelangt, ergeben. Die Verbraucher wiederum stellen Anforderungen an eine ansprechende Architektur, eine angenehme Einkaufsatmosphäre und eine gestiegene Convenience (u.a. breitere Gänge). Wichtig für die Wahl der Einkaufsstätte sind die Angebotsvielfalt und -qualität sowie die Verfügbarkeit neuer Produkte, die über Verkaufsflächenerweiterungen erreicht werden können. Weiterhin sind stark agglomerierte Standorte attraktiv, da diese Kopplungspotenziale bieten und den Zeit- und Wegaufwand reduzieren. Diese Ansprüche kann das Erweiterungsvorhaben erfüllen. Einerseits sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass neue Einzelhandelsunternehmen im CITTIPark angesiedelt werden und bestehende Anbieter ihre Verkaufsflächen vergrößern können. Auch können damit immobi-	klarstellen

		lienseitige Veränderungen, die die Einkaufsatmosphäre positiv beeinflussen, umgesetzt werden. Andererseits werden durch die Verbreiterung der Angebotsvielfalt die Kunden noch besser bedient, wodurch die Attraktivität des CITTI-Parks weiter gestärkt werden soll.	
Nr. 4 Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot und Bedenken gegen die Einschätzung der Umverteilungswirkungen			
4.1 <u>Rein umsatzumverteilungsbezogene Betrachtung für die raumordnerische Bewertung unzureichend</u> Die gutachterlichen Untersuchungsbefunde kommen zu dem Ergebnis, dass Umsatzverteilungen in der Zone 3 städtebaulich und raumordnerisch nicht relevant und damit keine Beeinträchtigungen auf die Einzelhandelsstruktur zu erwarten sind. Die Basis dieser Schlussfolgerungen bildet ein „Rechenmodell zur Umsatzverteilung“. Eine derartige singuläre absatzwirtschaftliche Betrachtung der möglichen Umsatzverteilung ohne entsprechende Würdigung der besonderen städtebaulichen Situation der Innenstädte der zentralen Orte im Einzugsgebiet ist für die raumordnerische Bewertung nicht ausreichend. Insbesondere bei Berücksichtigung einer kumulativen Wirkung der drei Lübecker Einzelhandelsgroßprojekte mit nahezu 150.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche im Oberzentrum Lübeck – das ist mehr Verkaufsfläche als das Oberzentrum Schwerin mit dem Umland insgesamt besitzt – muss mit nicht hinnehmbaren negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur und hier insbesondere auch auf die Funktionsentwicklung unserer Innenstädte gerechnet werden. Die Umsetzung der Zentrenkonzepte der Mittelzentren Grevesmühlen und Wismar sowie des Oberzentrums Schwerin wird erschwert.	MEIL M-V*	Die Wirkungsanalyse basiert auf einer Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen sowie aus einer daran anschließenden städtebaulichen Betrachtung der betroffenen Versorgungszentren. Zur Beurteilung der Vorhaben wurden die Umsatzumverteilungsquoten in den Umlandzentren ermittelt. Diese können zu einem Rückgang der Zentralitäten infolge von Kaufkraftabflüssen in Richtung der beiden Vorhaben in den entsprechenden Umlandkommunen führen. Die städtebauliche und raumordnerische Bewertung der Vorhaben bzw. der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist im Gutachten detailliert für alle Untersuchungsstandorte durchgeführt worden und liefert entsprechende Ergebnisse. Mit den geplanten Verkaufsflächen werden keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen der beiden Vorhaben zu erwarten sein. Diese Einschätzung wird durch die an die Bewertung der berechneten Umsatzumverteilungen anschließende städtebauliche Betrachtung der betroffenen Versorgungszentren ergänzt.	klarstellen
4.2 <u>Das Beeinträchtungsverbot wird gemäß CIMA-Gutachten nicht erfüllt.</u> Das Beeinträchtungsverbot ist weder für das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg noch kumulativ mit dem Erweiterungsvorhaben in Lübeck-Herrenholz erfüllt, die bei-	Bad Old.* Bad Old.	Das Beeinträchtungsverbot wird beachtet. Beide Vorhaben wurden sowohl getrennt voneinander als auch kumulativ betrachtet. Die städtebauliche und raumordnerische Bewertung erfolgte ebenso wie die daraus resultierenden Reduzierungsempfehlungen auf Basis der	Nicht berücksichtigen

den Vorhaben können nur zusammen betrachtet werden. Auch wenn die nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsvielfalt und –qualität der Stadt Bad Schwartau auf Grund der ungünstigeren örtlichen Zuordnung nicht so schwerwiegend eingeschätzt werden wie bei dem geplanten IKEA-Projekt Dänischburg, werden dennoch Bedenken gegen die geplante CITTI-Erweiterung angemeldet, weil hierdurch insgesamt der Kaufkraftabzug beschleunigt wird. Es ist, wie bereits in der Stellungnahme der Stadt Bad Schwartau zu der Bauleitplanung in Dänischburg vorgetragen, zu kritisieren, dass die im Gutachten vorgenommene kumulierte Betrachtung der Erweiterung CITTI-Park und der Ansiedlung in Dänischburg die Auswirkungen auf die Stadt Bad Schwartau durch diese Betrachtungsweise nicht exakt bewertet werden. Hier ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Zu der geplanten Ansiedlung bzw. Erweiterung der o.g. großflächigen Einzelhandelsbetriebe bestehen bezüglich der Größenordnung und Sortimentsfestlegung erhebliche Bedenken. Der Landesentwicklungsplan setzt den Oberzentren zwar keine Obergrenzen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, doch sagt er mit dem als Ziel der Raumordnung verbindlich festgesetzten "Beeinträchtungsverbot" auch aus, dass die Versorgungsfunktion bzw. Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Die CIMA hat aber in ihrem Gutachten dargelegt, dass in Kombination mit IKEA und dem dort geplanten Scandinaviancenter wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.	Neust.* Bad Schw.* Bad Schw.	kumulativen Betrachtung. Bei der getrennten Betrachtung wurden die Auswirkungen standortbezogen auf die jeweiligen Untersuchungsstandorte ermittelt. So wurde z.B. berücksichtigt, dass Bad Schwartau in einer geringeren Entfernung zum Vorhaben in Lübeck-Dänischburg liegt als zum CITTI-Park. Bei der kumulativen Betrachtung wurden die ermittelten standortbezogenen Quoten für beide Vorhaben unter Berücksichtigung eines erhöhten Kaufkraftrückholpotenzials im Falle der Realisierung beider Vorhaben addiert. Damit ist sichergestellt, dass die zu erwartenden Auswirkungen im Falle der Realisierung beider Vorhaben exakt prognostiziert wurden. Im Bezug auf die ursprünglich von den Vorhabenträgern beantragten Größenordnungen wurde im Lademann-Gutachten ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot festgestellt. Aus diesem Grunde hat der Gutachter Reduzierungsempfehlungen formuliert, die in die jeweiligen B-Plan Entwürfe übernommen wurden. Im Rahmen einer ergänzenden Betrachtung wurde nochmals geprüft, ob durch die von der Stadt Lübeck vorgenommene Verteilung der Reduzierungsempfehlungen auf die beiden Vorhaben in Herrenholz und Dänischburg nach wie vor sichergestellt ist, dass es zu keinen mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte kommt. Dafür wurden die beiden Vorhaben mit den vorgeschlagenen Reduzierungen in das bestehende Rechenmodell eingestellt und im Hinblick auf ihre Auswirkungen analog zu der Ursprungsvariante untersucht. Das Ergebnis ist im Gutachten wiedergegeben. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot konnte dabei nicht festgestellt werden. Zum CIMA-Gutachten wird darauf hingewiesen, dass die abweichenden Ergebnisse dieses Gutachtens zum Gutachten von Dr. Lademann & Partner aus unterschiedlichen Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die Flächenproduktivitäten des Vorhabens, das prospektive Einzugsgebiet und die Berücksichtigung von Kompensationseffekten	
---	---	---	--

		(insbesondere Rückholung von Kaufkraftabflüssen) resultieren. Für die im Lademann-Gutachten angesetzten Flächenproduktivitäten war maßgeblich, welche Einzelhandelsnutzungen sich unter Berücksichtigung des Baurechts an dem Vorhabenstandort realisieren lassen und welche Umsätze sich auf diesen Flächen angesichts der Lage im Stadtraum, der Standortbedingungen und der Wettbewerbssituation im Raum prospektiv erzielen lassen. Dabei wurde zum Einen auf Erfahrungswerte aus einer Vielzahl vergleichbarer Einzelhandelsprojekte zurückgegriffen sowie zum anderen besondere Spezifika, wie die Tatsache, dass das Vorhaben v.a. auch mit dem IKEA Ansiedlungsvorhaben im Wettbewerb stehen wird, oder die regionalen Kaufkraftverhältnisse, berücksichtigt. Dem CIMA-Gutachten liegt eine absolute „worst-case“-Betrachtung im Hinblick auf die Flächenproduktivitäten zu Grunde, die sich jedoch nicht mehr an realistisch anzunehmenden Werten orientiert. Vielmehr wurden hier innenstadtcentertypische Flächenproduktivitäten veranschlagt, die den Lage- und Vorhabenkriterien nicht gerecht werden und für das Vorhaben weitgehend ausgeschlossen werden können. Die dem Lademann-Gutachten zu Grunde gelegten Annahmen wurden in der Fassung vom 21. März 2011 ergänzend beschrieben. Da die Annahmen der CIMA nicht gerechtfertigt erscheinen und auch die von Lademann vorgenommene Berücksichtigung von Kompensationseffekten plausibel erscheint, bleibt das vom Büro Dr. Lademann & Partner erstellte Gutachten weiterhin Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit. In ihrer Stellungnahme vom 09.03.2011 hat die Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass gegen die Planinhalte des Bebauungsplanes 22.55.08 Herrenholz Einkaufszentrum keine landesplanerischen Bedenken mehr bestehen.	
--	--	--	--

4.3 <u>Gravierende Schädigung des innerstädtischen Einzelhandels</u> Der innerstädtische Einzelhandel wird durch die drei Vorhaben in Herrenholz, Dänischburg und Genin-Süd gravierend geschädigt werden. Bereits im Vorfeld der Verwirklichung der bestehenden beziehungsweise geplanten Baurechte zeigen die Ladenmieten in der Lübecker Innenstadt sinkende Tendenz, was ein sicheres Indiz für die abnehmende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen ist. Das Haerder Einkaufszentrum, das von der Stadt (neben P&C) als Ergebnis einer erfolgreichen innenstadtorientierten Stadtplanung gerne vorgezeigt wird, ist von einer optimalen Aufstellung bis heute weit entfernt, was angesichts der Bedrohungen durch die Konkurrenzstandorte an der Peripherie auch nicht überraschen kann. Der angekündigte Umzug von „Saturn“ vom Rand der Innenstadt in das Einkaufszentrum Dänischburg ist ein Metekel.	VMG	Gravierende Schädigungen des innerstädtischen Einzelhandels durch die Projekte in Herrenholz, Dänischburg und Genin-Süd sind nicht zu erwarten. Die prospektiven Auswirkungen der Vorhaben wurden im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann & Partner ermittelt und bewertet. Mit Festsetzung der geplanten sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen werden die Auswirkungen auf ein verträgliches Maß begrenzt. Sinkende Tendenzen bei den Ladenmieten in der Innenstadt können nur z.T. auf die zu erwartenden Entwicklungen am Stadtrand zurückgeführt werden. So muss auch berücksichtigt werden, dass in den letzten Jahren mehrere leistungsfähige Projekte in der Innenstadt umgesetzt wurden, die ein Teil des Mietnachfragepotenzials absorbiert haben. Dass die Mieten langfristig weiter absinken, ist keineswegs gesichert. Eher ist die derzeitige Phase auch nach Ansicht der Makler als Konsolidierungsprozess nach Jahren des Aufschwungs zu bewerten. Ein Umzug von Saturn zum IKEA-Vorhaben in Dänischburg ist nicht gesichert. Der Saturn-Standort ist gemäß dem Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck ohnehin nicht der Innenstadt zuzuordnen, sondern stellt einen eigenen Sonderstandort dar, der die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches nicht erfüllt. Bei der Erweiterung des Citti-Parks sind zudem keine zusätzlichen Flächen im Elektrosegment vorgesehen.	klarstellen
4.4 <u>Die gutachterliche Ermittlung des Kaufkraftpotentials erscheint deutlich zu positiv</u> Die im Gutachten angenommene Bevölkerungsentwicklung und damit die entscheidende Größe für die zukünftige Kaufkraftentwicklung erscheint deutlich zu positiv und in ihrer Perspektive lediglich bis 2013 deutlich zu kurzfristig (Lademann S. 20-21). Im Sinne einer nachhaltigen Zentren- und Innenstadtentwicklung sind aus städtebaulicher Sicht deutlich längere Zeiträume zu berücksichtigen. Die Bevölkerungszah-	LM	Das angenommene Einwohner- und Kaufkraftpotenzial für das Citti-Park-Erweiterungsvorhaben ist angemessen ermittelt worden. Die im Gutachten verwendeten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung und -prognose sind der amtlichen Statistik entnommen (Statistikamt Nord). Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist für ein Verträglichkeitsgutachten stets das Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens entscheidend. Für diesen Zeitpunkt haben Dr.	Nicht berücksichtigen

len in Lübeck und den angrenzenden Kreisen werden rückläufig prognostiziert, so beispielsweise für Lübeck -2,1% und für den Kreis Ostholstein -1,8% (jeweils bis 2020 mit 2009 als Basis). Mittel- und langfristig sinkt also die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet Lübecks bei gleichzeitig (real) nur gering steigender Pro-Kopf-Kaufkraft. Diesen perspektivischen Kaufkraftverlust kann eine ggf. steigende touristische Bedeutung der Stadt (Lademann S. 22) nur bedingt ausgleichen, zumal sich die touristischen Destinationen Lübecks räumlich stark in der Innenstadt konzentrieren und damit Touristenströme dem CITTI-Park nur in geringem Umfang zugutekommen. Dies ist umso kritischer zu bewerten, als von einem enorm großen Einzugsgebiet ausgegangen wird (Lademann S. 71-73). Diese sehr optimistische Abgrenzung resultiert weniger aus den zu Grunde gelegten jeweiligen Fahrtzeiten für die Zonen 1 – 3, sondern vielmehr aus der Nicht-Beachtung der Wettbewerbssituation. Infolge der direkten Wettbewerbssituation insbesondere zur Innenstadt ist damit zu rechnen, dass diese das Einzugsgebiet des CITTI-Parks insbesondere in Richtung Osten deutlich beschneidet. Das angegebene Einwohnerpotenzial von rund 627.700 Einwohner und dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial muss folglich als überdimensioniert, auch und gerade in der mittel- und langfristigen Betrachtung bewertet werden. Die Addition einer 15%-igen Potenzialreserve verstärkt diese Fehleinschätzung nochmals, zumal mit der entsprechenden Kaufkraft und nicht mit der „[...] Bevölkerungsplattform von etwa 628.000 Personen [...]“ weitergerechnet wird (Lademann S. 73-74).

Lademann & Partner die zu erwartende Bevölkerungszahl innerhalb des Einzugsgebiets unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren sowie der prognostizierten Werte des Statistikamts Nord ermittelt und in die weiteren Berechnungen eingestellt.

Würde man die Entwicklungen auf der Nachfrageseite (Einwohner, Kaufkraft) auf einen längeren Betrachtungszeitraum ausdehnen (z.B. 2020), so müsste man dies konsequenterweise auch für die Angebotsseite machen, da ein einseitiges Ausblenden der Entwicklungen auf der Angebotsseite nicht sachgerecht wäre. Die Entwicklungen auf der Angebotsseite über einen so langen Zeitraum zu prognostizieren erscheint wiederum willkürlich. Neue Entwicklungen im Hinblick auf Betriebstypen, Sortimente und Absatzkanäle (Online-Handel) lassen sich nur schwer vorhersagen. Auch die begrenzte Dauer von Mietvertragslaufzeiten im Einzelhandel sowie der begrenzte Planungshorizont von Projektentwicklern und Handelsunternehmen im Hinblick auf die Aufgabe oder Neuentwicklung von Standorten macht eine verlässliche Prognose von Veränderungen auf der Anbieterseite über einen langen Zeitraum fast unmöglich.

Dass die Innenstadt im Gegensatz zum Citti-Park sowohl heute als auch künftig stärker von tourismusinduzierten Umsätzen profitieren wird, ist richtig. Damit erhöhen sich die Kompensationseffekte für den innerstädtischen Einzelhandel. Umsatzumverteilungen in Richtung des Citti-Parks können dadurch zumindest z.T. durch Touristen kompensiert werden.

Das Einzugsgebiet des Citti-Parks wurde in drei Zonen untergliedert, die einer unterschiedlich hohen Intensität der Nachfrageabschöpfung aus diesen Gebieten entspricht. Grundsätzlich hat sich der Gutachter dabei an für diesen Betriebstyp typischen Fahrzeitradien von 15, 25 und 35 Minuten orientiert, die jedoch in Abhängigkeit von der Wettbewerbssituation modifiziert worden sind.

Der Gutachter geht nicht davon aus, dass sich das heute

		erreichte Einzugsgebiet des Citti-Parks in seiner räumlichen Ausprägung durch die Erweiterung maßgeblich ändern wird. Eher ist von einer stärkeren Marktdurchdringung des bereits heute erreichten Einzugsgebiets – insbesondere im Fernbereich – auszugehen. Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden dem Gutachter durch den Betreiber des Citti-Parks Echtzahlen zur Umsatzherkunft zur Verfügung gestellt. Diese Zahlen wurden mit Angaben aus der Haushaltsbefragung, die der Gutachter im Rahmen der Erarbeitung der Grundlagenuntersuchung zum Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck in 2007 durchgeführt hat, plausibilisiert. Das im Gutachten hergeleitete Einzugsgebiet ist somit empirisch abgesichert und spiegelt das tatsächliche Verbraucherverhalten in der Region wider. Eine signifikante Beschneidung der östlichen Ausdehnung des Citti-Park-Einzugsgebiets durch die Innenstadt ist dabei nicht zu erkennen gewesen. Dies gilt umso mehr, als dass der Citti-Park durch seine verkehrsorientierte Lage an der BAB1 für Umlandkunden bequem und schnell zu erreichen ist. Über die BAB 20 ist auch das östliche Umland von Lübeck gut an den Standort angebunden. Auch die Potenzialreserve in Höhe von 15 % haben die Gutachter aus den Echtzahlen zur Umsatzherkunft des Citti-Parks abgeleitet. Die Gutachter gehen dabei davon aus, dass etwa 15 % der Umsätze mit Kunden generiert werden, die außerhalb des Einzugsgebiets leben. Für dieses Kundenpotenzial wurde der bundesdeutsche durchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel zu Grunde gelegt, woraus wiederum das entsprechende Einwohneräquivalent abgeleitet wurde. Eine Überdimensionierung des Einwohner- und Kaufkraftpotenzials für das Citti-Park-Erweiterungsvorhaben ist insofern nicht zu erkennen.	
4.5 <u>Das Gutachten muss um höhere Umsatzannahmen und mit neuen prognostizierten städtebaulichen Auswirkun-</u>	LM	Die angenommenen Flächenproduktivitäten wurden regionsspezifisch angesetzt	Nicht berücksichtigt

<u>gen ergänzt werden.</u> Die durch die Erweiterung des CITTI-Parks ausgelösten Umsatzumverteilungen basieren auf der Schätzung zukünftiger Umsätze im Fachgutachten von Dr. Lademann & Partner (Lademann S. 76). Dabei ist auffällig, dass insbesondere in den kritischen Sortimenten lediglich durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten angenommen werden. Dies gilt insbesondere für die innerstädtischen Leit-sortimente Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires mit 3.000 €/m² VKF und Sport-/ Campingbedarf mit 2.500 €/m² VKF. Vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des CITTI-Parks – das auch in der Bewertung des „Schwester-Centers“ in Kiel, das als „bestes“ Einkaufszentrum Deutschlands gilt (vgl. ecostra 2011: Shoppingcenter Performance Report Deutschland 2011, zitiert nach Immobilienzeitung vom 10.11.2011) deutlich wird – sind diese Werte nicht nachvollziehbar. Weiterhin wird die durch die Erweiterung des CITTI-Parks ausgelöste Umsatzumverteilung maßgeblich von einer (verdrängungsneutralen) Erhöhung der Bindungsquoten bestimmt. Diese sollen über alle Zonen hinweg zwischen 4%-Pkt. bei Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires u.a. bis zu 11%-Pkt. bei Uhren/ Schmuck/ Metallwaren betragen (Lademann S. 75, vgl. Begründung S. 42). Vor dem Hintergrund des überdimensionierten Einzugsgebiets und damit abnehmender Kundenanbindungsintensität in Abhängigkeit von der zunehmenden Entfernung, der bereits sehr hohen Bindungsquoten in Lübeck und der bereits „vollständigen“ Ausstattung der Lübecker Innenstadt (Begründung S. 41) sind diese Annahmen nicht begründbar. Bei bereits bestehenden Bindungsquoten bzw. Zentralitäten von 191% bei Sportartikeln oder 186% bei Bekleidung/ Wäsche (CIMA 2010: Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Ikea-Homeparks mit Scandinavian Center in Lübeck-Dänischburg, S.22) sind weitere Steigerungen kaum bzw. durch die geplante CITTI- Erweiterung alleine nicht erreichbar. Damit aber wiederum gehen zu geringe Umsatzanteile in das Umverteilungsmodell ein und die Umsatzumver-	VMG* VMG Bad Old.	Die für den Citti-Park angenommenen Flächenproduktivitäten wurden regionsspezifisch angesetzt. D.h. es wurden keine bundesdeutschen Durchschnittswerte verwendet, sondern auf die konkreten Verhältnisse in der Region Lübeck bzw. in Schleswig-Holstein abgestellt. Dabei spielten die Qualität der Mikrostandortlage und die verkehrlichen Erreichbarkeit sowie die Wettbewerbssituation eine entscheidende Rolle. Insbesondere wurde dabei berücksichtigt, dass das Citti-Park-Erweiterungsvorhaben zeitgleich mit dem IKEA-Vorhaben in Dänischburg auf den Markt treffen wird und diese beiden Vorhaben untereinander in einem erheblichen Wettbewerb stehen werden, da sie von ihrer Standortlage und ihrer Typologie sehr ähnlich aufgestellt sind. Grundsätzlich gilt, je intensiver die Wettbewerbssituation, desto geringer fallen der erzielbare Vorhabenumsatz und damit die Flächenproduktivität aus. Bei der CITTI-Park-Erweiterung sollen die zusätzlichen Verkaufsflächen sowohl der Ansiedlung neuer Mietpartner dienen, als auch der Erweiterung bereits im CITTI-Park ansässiger Anbieter. Mit einer Verkaufsflächenerweiterung bestehender Betriebe ist jedoch grundsätzlich kein im gleichen Umfang einsetzendes Umsatzwachstum verbunden. So werden im Rahmen von Verkaufsflächenerweiterungen u.a. auch eine ansprechendere Warenpräsentation, breitere Gänge etc. angestrebt. Generell gilt, dass mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche eines einzelnen Betriebs die durchschnittliche Flächenproduktivität abnimmt. Der Gutachter hat angenommen, dass an einem Standort in Stadtrandlage mit zum Teil fachmarktorientierten Vorhabenkomponenten geringere Flächenproduktivitäten erzielt werden als in Innenstadtlagen. Über alle zentrenrelevanten Vorhabensortimente des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens betrachtet, wurde daher eine um etwa 10 % geringere Flächenproduktivität als für die Lübecker Innenstadt angesetzt. Dies ist angesichts der dezentralen Lage, des geringeren Agglomerationsgrads und der Konkurrenzsituation mit dem Vorhaben in Dänischburg plausi-	gen
---	----------------------------------	---	------------

teilungsquoten werden systematisch unterschätzt.

Die im Lademann-Gutachten errechneten städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlungsvorhaben, die in den kommunalen Bauleitplanverfahren zu Dänischburg und Herrenholz als sakrosankt behandelt werden, vermögen daher nicht zu überzeugen.

Beispielsweise wird im Lademann-Gutachten für das IKEA-Vorhaben in Dänischburg ein Umsatzpotenzial von € 193,3 Mill. geschätzt, die CIMA schätzt das Umsatzpotenzial auf € 234,8 Mill. bei gleich großer Verkaufsfläche. Die Differenz ist ausschließlich auf die von CIMA insbesondere für die zentrenrelevanten Sortimente höher angesetzten Flächenproduktivitäten zurückzuführen. Bei einer Differenz der Umsatzschätzung von mehr als 20% gebietet eine ergebnisoffene Abwägung eine Auseinandersetzung mit den weit auseinanderliegenden Umsatzschätzungen, denn der für die Planvorhaben geschätzte Umsatz stellt schließlich die wesentliche Grundlage für die Umverteilungsberechnungen und damit für die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit dar. Bei der Zugrundelegung einer höheren Umsatzleistung der Vorhaben kommt man zu höheren Umverteilungsquoten zu Lasten der Einzelstandorte im Einzugsbereich des Vorhabens und damit zu anderen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen.

In diesem Sinne bedarf der Bebauungsplan einer erneuten belastbaren Begründung durch ein entsprechendes Fachgutachten.

Der Gutachter Lademann ist zu beauftragen, seine Wirkungsprognose um mindestens zwei Alternativen – höhere – Umsatzannahmen zu ergänzen und darzulegen, mit welchen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen bei abweichenden Umsatzprognosen zu rechnen ist.

bel.

Auch die angenommenen rd. 3.000 € Flächenproduktivität je qm VKF für Bekleidung/Schuhe/Accessoires sowie die rd. 2.500 € je qm VKF für Sport- und Campingbedarf erscheinen realistisch. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund von Vergleichszahlen. So hat die BBE Handelsberatung in einer Analyse zu Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel in 2010 für das Segment Sport- und Campingbedarf für Fachgeschäfte eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 2.700 € je qm VKF (Spanne von 2.200 bis 3.200) sowie für Fachmärkte eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 2.300 € je qm VKF (Spanne von 1.500 bis 3.100) ermittelt. Für Bekleidung wurde eine durchschnittliche Flächenproduktivität für Fachgeschäfte von 3.500 € je qm VKF (Spanne 3.100 bis 3.900), für Kaufhäuser von 3.000 € je qm VKF (Spanne von 2.500 bis 3.500) und für Fachmärkte von 1.300 € je qm VKF (Spanne von 1.000 bis 1.600) ermittelt. Als Datenquellen dienten u.a. der Bundesverband des deutschen Textileinzelhandels, das EHI Retail Institut sowie der Verband Deutscher Sportfachhandel e.V.

Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass der Citti-Park in Lübeck die gleiche Performance wie der Citti-Park in Kiel erreichen kann, denn die sozioökonomischen Rahmendaten und die Wettbewerbssituation sind z.T. recht unterschiedlich. So verfügt Kiel über eine leicht höhere Kaufkraft und die Entfernung zum starken Oberzentrum Hamburg ist größer. Kiel stellt zudem im Norden Schleswig-Holsteins die einzige Stadt mit mehr als 100.000 Einwohnern dar, wodurch Kiel ein gewisses Alleinstellungsmerkmal zukommt.

Der Shoppingcenter Performance Report von Ecostra ermittelt u.a. die Beliebtheit von Einkaufszentren. Angaben zu Flächenproduktivitäten sind damit nicht verbunden.

Die Umsätze, die der Citti-Park mit der Erweiterung zusätzlich erwirtschaften wird, wirken nicht vollständig gegen den bestehenden Einzelhandel in den zentralen Versor-

		gungsbereichen. Denn ein Teil der vorhandenen Nachfrage fließt aktuell an peripher gelegene Standorte, an Städte außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. nach Hamburg) sowie in den Versand- und Online-Handel ab. Das Vorhaben wird einen Teil dieser Nachfrageabflüsse auf sich umlenken können. Da die bestehenden Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebiets von dieser abfließenden Kaufkraft bereits heute betroffen sind, wird dieser Teil des Vorhabenumsatzes auch nicht gegen sie wirken. Vielmehr wird die Bindungsquote in der Region Lübeck insgesamt erhöht. Zwar verfügt die Hansestadt Lübeck bereits heute über eine deutlich über 100 liegende Zentralität, die auf erhebliche Nachfragezuflüsse aus dem Umland bzw. hohe Bindungsquoten hinweist. Angesichts der oberzentralen Versorgungsfunktion und des ländlich geprägten Umlands von Lübeck erscheinen eine moderate Erhöhung der Kaufkraftbindung innerhalb Lübecks sowie eine Erhöhung der Kaufkraftabschöpfung aus dem Umland plausibel und legitim. Eine „vollständige“ Ausstattung der Lübecker Innenstadt ist definitiv nicht erkennbar. So ist z.B. eine Vielzahl von bekannten und attraktiven Filialisten derzeit nicht in Lübeck ansässig. Es wird beurteilt, dass die von der Cima angegebenen Branchenzentralitäten z.T. auch überhöht dargestellt sind. Der Einzelhandelszentralität im Segment Sport liegt bspw. ein Umsatzvolumen von rd. 33 Mio. € im Stadtgebiet von Lübeck zu Grunde. Dies entspräche einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.800 € je qm Verkaufsfläche über alle Standorte und Flächen, was angesichts der oben aufgeführten Durchschnittswerte und Spannen in diesem Segment als deutlich zu hoch erscheint. Die Annahme zum Umsatzvolumen hat dabei maßgeblichen Einfluss auf die Berechnung der Zentralität (Relation von Kaufkraft zu Umsatzvolumen). Ist das Umsatzvolumen zu hoch beziffert, wird auch die Zentralität überschätzt.	
--	--	--	--

4.6 Infragestellen der pauschalierten Anwendung des 10%- bzw. 8,5% Schwellenwertes und Forderung einer Einzelfallbetrachtung Bei den Verträglichkeitsprognosen für die Ansiedlungsvorhaben in Dänischburg und in Herrenholz verfährt der Gutachter nach der schematischen 10%-Methode, jenseits der nach einschlägiger Rechtsprechung von nicht mehr nur unwesentlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auszugehen sei. Um die „Vorschädigung“ durch das Bau-recht in Genin-Süd zu berücksichtigen, senkt der Gutachter den pauschalen 10%-Schwellenwert auf 8,5 % ab. Diesen Schwellenwerten liegt die Annahme zugrunde, dass eine bis zu 10% reichende Umsatzumverteilung im Zeitablauf kompensiert und damit ohne dauerhafte Schädigung eines Einzelhandelsstandortes bleiben werde. Diese Begründung wird auch bei der Absenkung des 10%-Schwellenwertes auf 8,5 % zur Berücksichtigung des bestehenden Baurechtes in Genin-Süd herangezogen, da angenommen wird, dass die Wirkungen der Vorhaben in Dänischburg und Herrenholz im Zeitpunkt der Verwirklichung des Vorhabens in Genin-Süd „vom bestehenden Einzelhandel zumindest teilweise bereits absorbiert worden“ seien. Mit der pauschalierten Anwendung dieser Schwellenwerte soll dem Beeinträchtigungsverbot Rechnung getragen werden. Der Landesentwicklungsplan sagt aber aus, dass das Beeinträchtigungsverbot im Einzelfall zu ermitteln und zu gewichten ist. Als Indikator kommt die verbleibende sortimentsbezogene Kaufkraftkennziffer für den Zentralen Ort niedriger Stufe in Frage. Dabei kann eine Grenze für die zulässige Kaufkraftabschöpfung im Verhältnis zu den Nachbargemeinden nicht allein maßgeblich sein. Vielmehr kann das Beeinträchtigungsverbot auch schon verletzt sein, wenn bei geringen Kaufkraftabflüssen die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungsbereiche anderer Zentraler Orte tangiert wird. Somit kann auch eine Umverteilung von unter 10 % bzw. 8,5 % eine Beeinträchtigung darstellen.	VMG* Bad Old.*	Die geforderte Einzelfallbetrachtung schließt an die Ermittlung und Bewertung der jeweils zu erwartenden Umsatzumverteilungen an. Ob ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot vorliegt, wurde nicht pauschal, sondern unter Bezugnahme auf die konkrete Situation im Einzelfall ermittelt. So wurde für sämtliche zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet die jeweilige städtebauliche Ausgangslage gründlich analysiert und bei der Bewertung der prospektiven Auswirkungen berücksichtigt. Die Bewertung des Vorhabens erfolgte demnach nicht ausschließlich auf der Basis der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen. Es stellte sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern ging es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktions-schwächung oder gar Verödung der Zentren droht. Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbe-reiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, be-darf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Ober-verwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als An-haltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Ein-zelhandel nicht auszuschließen sind. Daher wurde dieser von der Rechtsprechung im Allgemeinen akzeptierte Schwellenwert von 10 % im Gutachten herangezogen, bzw. für bestimmte Sortimente auf 8,5 % abgesenkt, um damit die Wirkungen der zulässigen Vorhaben in Genin Süd mit zu berücksichtigen. Insofern dienen die ermittelten Umsatzumverteilungsquo-ten im Lademann-Gutachten als Orientierungswerte und	klarstellen, bereits be-rücksichtigt
---	---------------------------	--	---

Auch angesichts der Marktentwicklung im Einzelhandel ist die mechanische Anwendung des 10% bzw. 8,5% Schwellenwerts schlicht obsolet. In einem stagnierenden Markt ist für eine Kompensation oder „Absorption“ solcher Umsatzumverteilungen kein Raum. Das Vorhaben in Dänischburg ebenso wie die Erweiterung in Herrenholz führen in nahezu voller Höhe zu Umsatzverlusten im Einzugsbereich, die im Zeitablauf nicht durch Marktwachstum kompensiert werden. Vor dem Hintergrund dauerhaft stagnierender Einzelhandelsumsätze verfahren sowohl Gerichte als auch Gutachter bei der Bemessung städtebaulicher und raumordnerischer Schädigungen zunehmend vorsichtiger. So hat das Oberverwaltungsgericht Greifswald in seiner Entscheidung vom 29.03.2010 (3K27/07) unter anderem darauf hingewiesen, dass es zweifelhaft sei, die 10%-Grenze für entscheidend zu halten; es komme – auch nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – stets auf den Einzelfall an. Mit diesem Einzelfall hat sich der Gutachter Lademann indessen gar nicht erst auseinandergesetzt. Dass man dies gutachterlich sehr wohl tun kann, zeigt ein aktuelles Verträglichkeitsgutachten von BulwienGESA vom Januar 2011 im Auftrag der Stadt Flensburg. In diesem Gutachten wird als Maßstab städtebaulich maximal vertretbarer Umsatzumverteilung eine Schwelle von 7,5 % zugrunde gelegt.		Basis für die daran anschließende städtebauliche und raumordnerische Bewertung der Vorhaben, die für sämtliche zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall durchgeführt wurde. Dabei fand eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Verdrängungseffekten vor dem Hintergrund der Frage statt, ob diese zu negativen Auswirkungen städtebaulicher oder raumordnerischer Art führen werden. Die Gerichte weisen zuletzt zwar stärker darauf hin, dass es auf den Einzelfall ankommt, ein grundsätzliches Abrücken von dem 10%-Schwellenwert ist jedoch nicht erkennbar. Vielmehr sollte die Umsatzumverteilungsquote als Orientierungswert dafür dienen, ob mehr als unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind. Das zitierte Verträglichkeitsgutachten für Flensburg lässt sich nicht einfach auf Lübeck übertragen. Der Gutachter hat hier einen 7,5 % Schwellenwert gewählt, da die Flensburger Innenstadt einem anhaltenden Bedeutungsverlust unterlegen ist, dem in den letzten Jahren mit Hilfe eines Moratoriums entgegengewirkt wurde. Eine Übertragung dieses Schwellenwerts auf Lübeck würde der erforderlichen Einzelfallbetrachtung gerade widersprechen. Auch das Lademann-Gutachten beruft sich im Übrigen nicht auf den 10 %-Schwellenwert. Angesichts der möglichen Entwicklungen in Genin-Süd wird dieser Schwellenwert ebenfalls unter Berücksichtigung der konkreten Situation im Einzelfall reduziert, auf 8,5 %.	
4.7 Problematischer Verkaufsflächenzuwachs bei schrumpfendem Markt Es wird daran erinnert, dass die städtischen Planungen für Dänischburg und Herrenholz sich insgesamt zu einem Verkaufsflächenzuwachs von 68.600 m² addieren. Zuzüglich der bestehenden Baurechte in Genin-Süd summiert sich der prospektive Verkaufsflächenzuwachs der Hansestadt Lübeck auf knapp 150.000 m². Bei einem Verkaufsflächenbestand von rund 470.000 m² liegt der Zuwachs bei knapp 30% - und dies in einem gesättigten Markt, der seit mehr als einem	VMG*	Die in Herrenholz geplante Erweiterung mit zusätzlichen Verkaufsflächen erscheint vertretbar. Das Interesse an der Entwicklung von Einzelhandelsflächen in Herrenholz und Dänischburg zeigt, dass auch aus der Investoren- und Handelssicht Umsatzpotentiale gesehen werden.. Zwar liegt die Zentralität schon heute bei knapp 150 %. Dies ist angesichts der oberzentralen Versorgungsfunktion für ein ländlich geprägtes Umland kein ungewöhnlich hoher Wert. Die umliegenden Mittelzentren haben 14.000 bis 25.000 Einwohner. Die nächstgelegenen	klarstellen

Jahrzehnt preisbereinigt sogar schrumpft. In Schleswig-Holstein lag der Einzelhandelsumsatz Ende 2010 preisbereinigt um rund 3% unter dem Stand von 2005. Der Lübecker Einzelhandel hat eine oberzentrale Funktion. Mit einer Zentralität von knapp 148 übersteigen die Lübecker Einzelhandelsumsätze die „Selbstversorgung“ um rund 50%.		Oberzentren sind mindestens 60 km von Lübeck entfernt. Hinzukommt, dass Lübeck in einer Touristenregion liegt und dadurch von touristeninduzierten Umsätzen profitiert. Die Vorhaben in Herrenholz und Dänischburg dienen dazu, die Sogkraft Lübecks als Einzelhandelsstandort – insbesondere gegenüber den umliegenden Oberzentren – zu stärken. Durch die Vorhaben sollen Kaufkraftabflüsse vermindert und Nachfragezuflüsse gesteigert werden.	
4.8 Unzureichende Betrachtung der Auswirkungen des geplanten Standortes in Genin Süd Zur Berücksichtigung der „Vorschädigung“ durch das Baurecht in Genin-Süd senkt der Gutachter bei seinen Verträglichkeitsprognosen den schematischen 10%-Schwellenwert, ab dem nach einschlägiger Rechtsprechung von nicht mehr nur unwesentlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auszugehen sei, auf 8,5 % ab. Dabei führt der Gutachter auf Seite 58 seines Gutachtens unter anderem aus, dass die Wirkungen der Vorhaben in Dänischburg und Herrenholz im Zeitpunkt der Verwirklichung des Vorhabens in Genin-Süd „vom bestehenden Einzelhandel zumindest teilweise bereits absorbiert worden“ seien. Für eine solche „Absorption“ ist indessen in einem stagnierenden Markt kein Raum. Das Vorhaben in Dänischburg ebenso wie die Erweiterung in Herrenholz führen in nahezu voller Höhe zu Umsatzverlusten im Einzugsbereich, die im Zeitablauf nicht durch Marktwachstum kompensiert werden. Durch die gewählte Betrachtungsweise im Gutachten wird das bestehende Baurecht in Genin-Süd im Zusammenhang mit der kumulativen Wirkung der drei großformatigen Einzelhandelsstandorte an peripheren, verkehrsorientierten Standorten in Lübeck verharmlost. Durch die kumulativen Wirkungen ist jedoch mit einer Beeinträchtigung der Versorgungszentren und den umliegenden Kommunen mit zentralörtlicher Bedeutung zu rechnen. Wie der Gutachter auf den 8,5%-Schwellenwert kommt, er-	VMG* MEIL M-V*	Der Standort Genin Süd wurde ausreichend berücksichtigt. Das vom Büro Dr. Lademann & Partner erarbeitete Verträglichkeitsgutachten wurde in 2009 zunächst allein für das IKEA-Projekt in Lübeck-Dänischburg erarbeitet. Im Zuge des Fortgangs der Entwicklungen wurde mit Bekanntwerden des Erweiterungsvorhabens der Firma CITTI in Lübeck-Herrenholz dieses Vorhaben in die Untersuchungen einbezogen, da sich die zu erwartenden Eröffnungsdaten überlagern werden. Um die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsvorhaben auf die betroffenen Versorgungszentren hinreichend beurteilen zu können, gehörte es dabei zur Aufgabenstellung des Gutachters, eine etwaige Realisierung eines weiteren Einzelhandelsgroßprojekts in Genin Süd entsprechend den zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen mit zu antizipieren. Seit ca. 8 Jahren besteht hier Baurecht für ein großes Möbelhaus sowie für eine Reihe ergänzender Fachmarktnutzungen, insbesondere aus den Bereichen Sport und Spiel, sowie für einen kleineren Verbrauchermarkt. Bis Mitte 2010 hielten Dr. Lademann & Partner es noch für realistisch, dass die in Genin-Süd planungsrechtlich zulässigen Vorhaben jedenfalls bis zum Jahr 2012 am Markt sein und ihre Wirkungen bis dahin entfaltet haben würden. Eine Realisierung der in Genin Süd zulässigen Einzelhandelsvorhaben bis 2012 ist allerdings nicht mehr möglich. Das Büro Dr. Lademann & Partner hat daher in der Aktua-	nicht berücksichtigen

läutert er nicht. Dabei hätte ein Blick in seine Grundlagenuntersuchung „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck“ aus dem Jahre 2003 genügt, um zu einer nachprüfaren Bewertung der als „Vorschädigungen“ von ihm bezeichneten zusätzlichen Umverteilungswirkungen zulasten der Innenstadt zu gelangen.

In jener Grundlagenuntersuchung waren Dr. Lademann & Partner zu dem Ergebnis gekommen, dass sich das „Vorhaben Dodenhof“ in einem „deutlich spürbaren Bereich (bis zu 10 Prozent)“ zulasten der Lübecker Innenstadt auswirken werde. In derselben Größenordnung bewegen sich danach auch die Wirkungen des zentrenrelevanten Randsortiments des Möbelfachmarktes (rund 10.000 m² Verkaufsfläche). Bei dem Segment Sport gelangt der Gutachter zu einer Größenordnung von bis zu 30 Prozent Umsatzumverteilung zulasten der Lübecker Innenstadt und anderer Einzelhandelsstandorte in Lübeck. In Anbetracht der keineswegs stabilen Situation des innerstädtischen Lübecker Einzelhandels hätte man vom Gutachter eine weniger pauschalisierte und weniger schematische Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Umsatzumverteilung verlangen müssen.

lisierung des Verträglichkeitsgutachtens mit Stand 21.03.2011 Szenarien bezüglich der Umsetzung der Einzelhandelsvorhaben am Standort Genin Süd entwickelt und diese hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Bei der Bewertung der Auswirkungen der Szenarien ging es dabei um die Frage, welche „Zusatzbelastungen“ die bestehenden Einzelhändler infolge einer zeitlich engen Folge von Projektrealisierungen erwarten müssen. Im Ergebnis der Betrachtung in Szenarien bleibt festzuhalten:

Eine Realisierung des Einrichtungshauses mit angegliederten Einzelhandelsvorhaben in 2010/11 ist inzwischen vollständig überholt.

Auch für 2012/13 ist die Wahrscheinlichkeit der Realisierung als gering einzuschätzen. Zwar bestand zwischen der Lutz-Gruppe und der KWL eine vertragliche Verpflichtung, das Möbelhaus bis zur ersten Jahreshälfte 2012 zu eröffnen, jedoch ist dieser Termin verstrichen, da nach wie vor kein Bauantrag eingereicht wurde. Auch nach der inzwischen erfolgten Veräußerung des Einrichtungshaus-Grundstücks von der Lutz-Gruppe an die Krieger-Gruppe erscheint eine Eröffnung in 2012/2013 nicht wahrscheinlich. Die Krieger-Gruppe nimmt die fällige Vertragsstrafe in Kauf, macht aber keine Anzeichen, mit der Planung zu beginnen.

Realistisch erscheint demgegenüber eine Eröffnung des Möbelhauses deutlich nach 2013. Da das Möbelhaus als Impulsgeber für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Genin Süd einzuschätzen ist, ist auch für die ergänzenden Fachmärkte nicht mit einer Eröffnung vor dem Möbelhaus auszugehen, da diese nur im Zusammenspiel mit einem großen Anker (Möbelhaus) am Markt funktionieren können. Für das Gesamtvorhaben Genin Süd wird daher davon ausgegangen, dass es erst nach 2015 seine volle Marktwirksamkeit entfalten wird.

Für die in Dänischburg und Herrenholz geplanten Vorhaben, von deren Eröffnung angesichts der Verzögerungen

		im Planungsprozess mittlerweile von Anfang 2014 anstelle von 2013 auszugehen ist, bedeutet dies nach Einschätzung des Gutachters, dass sie sich dann am Markt behauptet haben und dass sich ihre Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel bereits weitgehend niedergeschlagen haben. Ein zeitlich um voraussichtlich mehrere Jahre nachgelagertes Vorhaben gleichwertig mit den Vorhaben in Herrenholz und Dänischburg zu behandeln, wäre demnach nicht sachgerecht. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens den kritischen Schwellenwert für die vorhabenrelevanten Sortimente, ab dem mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten sind, von 10 % Umsatzumverteilung auf 8,5 % herabgesetzt. Dies sollte eine zusätzliche, wenn auch zeitlich später eintreffende Belastung des Einzelhandels durch Genin Süd berücksichtigen. Mit zunehmender zeitlicher Entkopplung der in Dänischburg und Herrenholz geplanten Vorhaben und der Vorhaben in Genin Süd (2015 und später) wäre nach Einschätzung des Gutachters der von der Rechtsprechung zitierte Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung anzusetzen, da sich die Wirkungen der IKEA-Ansiedlung und der CITTI-Park-Erweiterung dann bereits vollständig am Markt niedergeschlagen haben werden. Dies gilt umso mehr, wenn sich die ergänzenden Fachmarktnutzungen am Standort Genin Süd mit zeitlichem Verzug zum Möbelhaus einstellen. Sollten die in Genin Süd zulässigen Einzelhandelsvorhaben nicht realisiert werden, bräuchte es im Rahmen der Wirkungsanalyse ebenfalls keine Herabsetzung des kritischen Schwellenwerts. Die in der aktualisierte Fassung des Verträglichkeitsgutachtens mit Stand 21.03.2011 erfolgte Beibehaltung des 8,5 %-Schwellenwerts betrachtet somit den Fall, dass die in Genin Süd zulässigen Vorhaben mit größter Wahrscheinlichkeit rund zwei Jahre nach dem IKEA- und dem CITTI-Projekt realisiert werden.	
--	--	---	--

		In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es nicht sachgerecht wäre, die Wirkungen zeitlich entkoppelter Vorhaben kumulativ zu betrachten. Die angeführte Grundlagenuntersuchung „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck“ von 2003 und die dort getroffene Beurteilung des Planvorhabens Genin Süd erfolgte im Rahmen der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts. Diese Beurteilung liegt mittlerweile neun Jahre zurück. In den letzten Jahren haben sich sowohl der Einzelhandel im Allgemeinen als auch die Situation in Lübeck verändert. So ist es bspw. gelungen, die Lübecker Innenstadt attraktiver zu machen (u.a. durch die Entwicklung des Haerder Centers, die Ansiedlung von P&C usw.). Die Umsetzung des Planvorhabens Genin Süd trifft demnach auf eine veränderte Ausgangslage und ist heute anders zu bewerten. Demnach sind auch die damals ermittelten Umverteilungsquoten von 10 % durch Dodenhof bzw. von bis zu 30 % im Segment Sport nicht auf die heutige Situation übertragbar.	
4.9 <u>Die Verkaufsflächenreduzierungen reichen nicht aus, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Lübecker Innenstadt zu vermeiden. Es muss ein neues Fachgutachten zugrunde gelegt werden</u> Die systematische Unterschätzung der Umverteilungsquoten hat dramatische Folgen, da sie zur Begründung einer Reduzierung der beantragten Verkaufsflächen herangezogen werden (Begründung S. 18). Die im Vergleich zur beantragten Verkaufsfläche vorgenommene Reduzierung um rund 31% reicht nicht aus, die negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf ein nicht nur unerhebliches Maß zu reduzieren oder gar in Verbindung mit den Planungen in Dänischburg zu einer Weiterentwicklung der Zentrenstruktur beizutragen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Beeinträchtigungsverbot gerade nicht erfüllt ist	LM	Die gutachterlichen Annahmen zur Ermittlung und Bewertung der Umverteilungsquoten sind nachvollziehbar und begründet Eine systematische Unterschätzung der Umverteilungsquoten im Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner liegt nicht vor. Sämtliche Annahmen sind nachvollziehbar und begründet worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer zeitgleichen Realisierung der beiden Vorhaben in der ursprünglich beantragten Größe mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel zu erwarten sind. Daher wurde ermittelt, um wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche in welchen Sortimenten reduziert werden muss, um sicherzustellen, dass von den beiden Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen	nicht berücksichtigen

(Begründung S. 41). Ursächlich hierfür sind mehrere Effekte. Zum einen führt eine Reduzierung der Verkaufsfläche nicht zu einem proportionalen Umsatzrückgang. Damit entspricht eine Reduzierung von rund 31% der Verkaufsfläche nicht einer Reduzierung der sortimentspezifischen Umsätze gleicher Größenordnung. Gleichzeitig reduzieren sich das (überdimensionierte) Einzugsgebiet und die mögliche Erhöhung der Bindungsquote, was dazu führt, dass ein höherer Umsatzanteil verdrängungsrelevant wird und dieser gleichzeitig in einem kleineren Gebiet umverteilt wird. Dies bedeutet jedoch nichts anderes, als eine Erhöhung der Umsatzumverteilungsquoten und damit wiederum einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot. Dies gilt insbesondere wiederum für die innerstädtischen Leitsortimente, so dass gerade hier die vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierungen nicht ausreichend sind, um negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu minimieren. In diesem Sinne bedarf der vorliegende Bebauungsplanentwurf deutlicher Modifikationen auf Grundlage einer erneuten belastbaren Begründung durch ein entsprechendes Fachgutachten.

auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung zu erwarten sind und damit sowohl das Beeinträchtigungsverbot als auch die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllt sind.

Um die noch als verträglich einzustufende Verkaufsfläche zu ermitteln, haben die Gutachter einen maximalen Umsatz für die beiden Vorhaben angesetzt, bei dem sichergestellt ist, dass die Umverteilungsquoten einen Wert von 8,5 % nicht überschreiten. Gegenüber den in die Berechnungen eingestellten 12.400 qm Verkaufsfläche wird eine Reduzierung von 3.800 qm für das Citti-Park-Erweiterungsvorhaben abgeleitet.

Der Gutachter geht nicht davon aus, dass eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche von 10.000 qm auf 8.600 qm zu einer signifikanten Abschwächung der Ausstrahlungskraft des Vorhabens führen wird. Weder ist daher von einer Verkleinerung des zu erwartenden Einzugsgebiets noch von einer signifikanten Einschränkung der Potenziale zur Rückholung von Kaufkraftabflüssen auszugehen.

Die Gutachter sind nicht von einer durch die Erweiterung induzierten räumlichen Vergrößerung des Einzugsgebiets ausgegangen, sondern haben das schon heute erreichte Einzugsgebiet zu Grunde gelegt. Dieses wird sich im Falle einer reduzierten Erweiterung natürlich nicht verkleinern, da ein Attraktivitätsgewinn allemal zu erwarten ist.

Folgt man der Logik des Einwenders, würde eine Reduzierung des Erweiterungsvorhabens in etwa zu den gleichen Umverteilungseffekten führen, wie die Umsetzung der ursprünglich anvisierten Plangröße ohne Reduzierung. Dies beurteilt die Hansestadt Lübeck als nicht plausibel.

Eine Reduzierung der Verkaufsfläche führt bei einem Einkaufs-/Fachmarktzentrum anders als bei einzelnen Betrieben in etwa zu einem proportionalen Umsatzrückgang. Bei einzelnen Betrieben geht man davon aus, dass mit zunehmender Verkaufsfläche die durchschnittliche Flächenproduktivität sinkt – also Verkaufsfläche und Umsatz sich nicht proportional zueinander verhalten. Ein Einkaufs-

		/Fachmarktzentrum besteht jedoch aus einer Vielzahl unterschiedlicher Geschäfte. Eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche ist weniger mit einer Reduzierung der einzelnen Verkaufsräume der Geschäfte als mit einer Reduzierung der Anzahl der Läden verbunden. Daher wird von einer in etwa proportionalen Reduzierung von Verkaufsfläche und Umsatz ausgegangen..	
<u>4.10 Fehlende Differenzierung zwischen CITT-Erweiterung und IKEA-Ansiedlung bei der Ermittlung der Reduzierungsempfehlung</u> Fraglich sind die Methodik und die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse des Gutachtens und deren Umsetzung im Rahmen der Bebauungsplanung. Zwar ist die kumulierte Betrachtung der CITT-Park-Erweiterung und der Dänischburg-Ansiedlung im vorliegenden Lademann-Gutachten richtig, da beide nahezu zeitgleich auf den Markt treten und wechselseitige Wirkungen zu erwarten sind. Dennoch müssen die daraus resultierenden Empfehlungen und insbesondere die Umsetzung dieser Empfehlungen in verbindliche Planungsleitlinien für das jeweilige Vorhaben eindeutig festgesetzt werden. Es ist schwer möglich, zu einer Planung Stellung zu beziehen, wenn es in den zugehörigen Unterlagen heißt: „Im weiteren Verfahren können sich noch Veränderungen der oben aufgeführten Verkaufsflächenangaben, z. B. durch Verschiebungen zwischen den Standorten Dänischburg und Herrenholz ergeben (...)“. Derartige Aussagen deuten zudem eine beliebige Austauschbarkeit der beiden Standorte und der jeweiligen Sortimentszuweisungen an.	EHV*	Reduzierungen wurden individuell für beide Vorhaben vorgenommen. Im Rahmen einer ergänzenden Betrachtung, die auch Bestandteil des Gutachtens geworden ist, wurde nochmals geprüft, ob durch die von der Stadt Lübeck vorgenommene Verteilung der Reduzierungsempfehlungen auf die beiden Vorhaben in Herrenholz und Dänischburg nach wie vor sichergestellt ist, dass es zu keinen mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte kommt. Dafür wurden die beiden Vorhaben mit den vorgeschlagenen Reduzierungen in das bestehende Rechenmodell eingestellt und im Hinblick auf ihre Auswirkungen analog zu der Ursprungsvariante untersucht. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot konnte dabei nicht festgestellt werden. Die Reduzierungsempfehlungen sind damit differenziert für beide Standorte geprüft und in die Bauleitplanverfahren übernommen worden.	berücksichtigt
<u>4.11 Reduzierung der Verkaufsfläche hätte von 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche aus erfolgen müssen und nicht von 12.400 m².</u> In dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner ist von einer maximalen Erweiterung der Verkaufsfläche von 10.000 m² die Rede. In der Begründung zum B-Plan werden dagegen	Bad Schw.* VMG*	Beurteilungsgrundlage muss die jeweils maximal mögliche Verkaufsfläche je Sortiment sein, die zusammen 12.400 m² ergeben. Als Gesamtverkaufsfläche hat der Vorhabenträger 10.000 m² Verkaufsfläche beantragt und ergänzend sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen angegeben, die in Summe 12.400 m² ergeben. Diese Zahl weicht von den	Nicht berücksichtigen

die einzelnen Sortimente summenmäßig aufgeführt und eine Verkaufsfläche von 12.400 m² bilanziert. Begründet wird diese Überschreitung mit einem Spielraum, den die Sortimente erhalten sollen, unter Berücksichtigung der Begrenzung auf 10.000 m². Unklar bleibt, wie dieser Spielraum umgesetzt werden soll. Bei der Empfehlung des Gutachtens, die Verkaufsflächen-Erweiterung um 3.800 m² zu reduzieren, geht der Planer aber fälschlicherweise nicht von der Maximalfläche von 10.000 m² aus, sondern legt die mit dem o. a. Spielraum behaftete überhöhte Fläche von 12.400 m² zugrunde. Dies erscheint als eine unzulässige Umsetzung der Vorgaben des Lademann-Gutachtens im Planungsansatz des B-Plans. Die gutachterlich empfohlene Flächenreduzierung von 3.800 m² entpuppt sich bei näherer Betrachtung als Reduzierungsempfehlung von lediglich 1.400 m². Konsequenterweise hätte die Reduzierung der empfohlenen 3.800 m² Verkaufsfläche von der Maximalobergrenze von 10.000 m² erfolgen müssen. Das ergäbe dann eine Summe von 6.200 m² zentrenrelevante Sortimente, bezogen auf den Standort CITTl.		10.000 m² ab, da die Sortimente einen Spielraum erhalten sollten, indem sie sich unter Berücksichtigung der Verkaufsfläche von 10.000 m² gesamt bewegen können. Da die Obergrenze Bestand hat, ist es nicht möglich, in allen Vorhabenssortimenten die maximale Verkaufsflächenaus-schöpfung zu erreichen. Dieses Vorgehen diene dazu, für das Vorhaben eine gewisse Flexibilität zu erhalten. Die Verkaufsflächen im Bebauungsplanentwurf beinhalten keine Spielräume, das heißt die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen ergeben in Summe exakt die Gesamtverkaufsfläche der geplanten Erweiterung. Die Belassung eines Spielraums wirkte sich insofern nur auf die Verträglichkeitsberechnung aus. Der Gutachter hat in seiner Untersuchung die Sortimente geprüft, die in Summe 12.400 m² Verkaufsfläche ergeben. D.h. es wurde immer die maximal mögliche Verkaufsfläche je Sortiment in die Berechnungen eingestellt. Die getroffenen Reduzierungsempfehlungen im Gutachten beziehen sich auf genau diesen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen. Denn entscheidend ist letzt-endlich nicht die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens, sondern die je Sortiment maximal mögliche Verkaufsfläche. So erfolgte die Reduzierung auch nicht bezogen auf die „gedeckelten“ 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche, sondern sortimentsbezogen auf die jeweils maximal ausschöpfbare Verkaufsfläche.	
<u>4.12 Die Sortimente sollten soweit reduziert werden, dass nachteilige Auswirkungen für Bad Schwartau vermieden bzw. gemindert werden</u> Das Zentrum der Stadt Bad Schwartau liegt noch innerhalb des Nahbereichs des Einzugsbereichs des CITTl-Einkaufszentrums. Folglich wird auch eine Umverteilung der Kaufkraftströme stattfinden. Außerdem ist die mit der geplanten Erweiterung verbundene Attraktivitätssteigerung auf Grund der guten Erreichbarkeit nicht zu vernachlässigen und der damit verbundene Sogeffekt des CITTl-Centers insge-	Bad Schw.*	Die Funktion der Bad Schwartauer Innenstadt wird nicht gefährdet. Mit der Reduzierung von 10.000 m² auf 8.600 m² Verkaufsfläche ist sichergestellt, dass für Bad Schwartau keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu erwarten sind. Die ermittelte Umsatzumverteilungsquote liegt in allen relevanten Sortimenten bei maximal 8,5 % und damit unterhalb des von der Rechtsprechung zitierten 10%-Schwellenwertes bzw. unter 8,5%, der im Gutachten als Schwellenwert gesetzt	Nicht berücksichtigen

samt, was zu weiteren unkalkulierbaren Kaufkraftverzerrungen führen wird. So geht auch das Lademann-Gutachten von einer weiträumigen Ausstrahlungskraft des Erweiterungsvorhabens auf Grund seiner Magnetwirkung aus. Es wird geraten, die zentrenrelevanten Nutzungen sowie die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der geplanten Erweiterung des CITTI-Einkaufszentrums aufzugeben bzw. soweit zu reduzieren, dass nachteilige Auswirkungen für die Stadt Bad Schwartau vollständig vermieden bzw. gemindert werden. Die durch das Gutachten vorgeschlagene Reduzierung auf 8.600 m² zentrenrelevante Verkaufsflächen erscheint nicht ausreichend, um die Bedenken der Stadt Bad Schwartau auszuräumen.		wurde, um die Vorhaben in Genin Süd mit zu berücksichtigen. Ab diesen Werten können mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht mehr ausgeschlossen werden. Dass es zu gewissen Umverteilungseffekten kommen wird, ist unstrittig. Doch führen diese nicht per se zur Unverträglichkeit des Vorhabens. Dies würde einem einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz gleich kommen, der nicht im Sinne des Baurechts ist. Die Auswirkungen dürfen nur nicht so gravierend sein, dass dadurch eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt droht.	
<u>4.13 Keine weitere (indirekte) Erhöhung der Verkaufsflächen</u> Der Erhöhung der Ausweisung der Fläche für Dienstleistungen im Bebauungsplan um 700 m² wird zugestimmt, solange diese zusätzlichen 700 m² schon im Bestand als Dienstleistungsfläche vorhanden waren und sich die angegebene Verkaufsflächen des Einkaufszentrums nicht (indirekt) um 700 m² erhöhen. Dies setzt voraus, dass die zusätzlichen 700 m² für Dienstleistungen bereits im Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner als Dienstleistungsfläche angegeben und nicht dort als Einzelhandelsflächen eingestellt worden waren. Anderen Falls würde sich die Verkaufsfläche real um weitere 700 m² erhöhen. Dieser Erhöhung würde die Stadt Bad Schwartau nicht zustimmen.	Bad Schw.	Es erfolgt keine indirekte Erhöhung der Verkaufsflächen Der im Gutachten von Dr. Lademann & Partner angegebene Verkaufsflächenbestand des CITTI-Parks beruht auf der Bestandsaufnahme der CIMA. Die 700 m² Gastronomieflächen im SB-Warenhaus wurden dabei nicht als Verkaufsflächen erfasst. Sie sind somit auch im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann & Partner nicht als Verkaufsflächen in die Betrachtung eingestellt worden. Daher wird durch die nachträgliche Berücksichtigung der 700 m² Gastronomieflächen in der zulässigen Nutzfläche für Dienstleistungen und Gastronomie, die im Rahmen der B-Plan Entwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen wurde, keine indirekte Erhöhung der Verkaufsflächen induziert.	klarstellen
<u>4.14 Die Anzahl der Stellplätze sollte auf das bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestmaß beschränkt werden</u> Für bedenklich wird die Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen gehalten, weil hierdurch ein Überangebot erzeugt wird mit der Folge möglicher weiterer späterer Verkaufschenerhöhungen. Ein Überangebot an Stellplätzen auf der „grünen Wiese“ sollte darüber hinaus grundsätzlich vermie-	Bad Schw.	Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Parkhäuser schaffen den Rahmen für den tatsächlichen Stellplatzbedarf Mit den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Parkhäuser wird ein ausreichender Rahmen geschaffen für den tatsächlichen Stellplatzbedarf sämtlicher zulässiger Nut-	nicht berücksichtigen

den werden, um weitere Schädigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Die Anzahl der Stellplätze sollte auf das bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Es wird schon jetzt vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Stadt Bad Schwartau einer weiteren geplanten Erhöhung der Verkaufsflächen nicht zustimmen wird.		zungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wobei auch etwaige Stoßzeiten (Wochenenden oder Weihnachtsgeschäft) berücksichtigt worden sind. Ein über das Mindestmaß hinausgehendes Stellplatzangebot ist zulässig und die Entscheidung hierüber wird dem Betreiber überlassen. Eine spätere Verkaufsflächenerweiterung wird dadurch nicht induziert. Jegliche Erweiterung der zulässigen Nutzflächen im Geltungsbereich des B-Plans 22.55.08 bedarf einer Änderung des Bebauungsplans mit entsprechendem Bauleitplanverfahren.	
<u>4.15 Funktionsverlust der Neustädter Innenstadt wird befürchtet</u> In dem Gutachten werden die Auswirkungen der Planungen u.a. auf den zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt" der Stadt Neustadt i.H. ermittelt, indem die Umverteilungswirkungen für die zentrenrelevanten Sortimente prognostiziert werden. Diese werden zunächst für das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg und für das Erweiterungsvorhaben in Lübeck Herrenholz getrennt vorgenommen und dann kumulativ betrachtet. In der folgenden Tabelle sind die in dem Gutachten prognostizierten Umverteilungswirkungen für die Stadt Neustadt i.H. zusammengestellt und getrennt nach Segmenten aufgelistet:	Neust.* Neust.	Ein Funktionsverlust der Neustädter Innenstadt ist nicht zu befürchten. Der Gutachter hat die Auswirkungen der beiden Vorhaben zunächst in ihrer Ursprungsvariante ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen (u.a. auch auf die Innenstadt von Neustadt i.H.) nicht ausgeschlossen werden können. Dies zeigen die in der Stellungnahme der Stadt Neustadt aufgelisteten Zahlenwerte. Nach Aufteilung der gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen für die geplanten Verkaufsflächen auf die Vorhaben in Dänischburg und Herrenholz wurden in dem überarbeiteten Gutachten vom 21.03.2011 die kumulierten Umsatzumverteilungswirkungen für den Neustädter Innenstadteinzelhandel neu ermittelt. Verwendet wurde dasselbe Rechenmodell ('Huff-Modell') wie bei den ursprünglich beantragten Verkaufsflächengrößen. Im Ergebnis liegen die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen für die Neustädter Innenstadt je nach Sortimenten zwischen -6,1 und -7,3% und damit niedriger als die maximale Umverteilungsquote von 8,5 %; in Abhängigkeit von der städtebaulichen Ausgangslage und Zentrenprägung der kritischen Sortimente. Im Gutachten sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten bei Umsetzung der Reduzierungsempfehlungen detailliert dargestellt.	klarstellen

Segment	durch die Vorhaben in Dänischburg		durch die Vorhaben in Herrenholz		Summe (additiv) (*)		kumulativ gemäß Gutachten	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Bekleidung / Schuhe / Accessoires	- 1,2	- 4,5	- 0,5	- 3,3	- 1,7	- 7,8		- 8,5
Uhren / Schmuck / Metallwaren			- 0,1	- 8,4	- 0,1	- 8,4		
Papier / Büro / Schreibwaren / B / Z	- 0,2	- 7,4	- 0,1	- 4,7	- 0,3	- 12,1		- 10,4
Parfumeriewaren			0,0	- 5,8	0,0	- 5,8		
Spielwaren / Hobbybedarf	- 0,1	- 6,6	- 0,1	- 5,9	- 0,2	- 12,5		- 10,7
Elektro (o. L./L.) / Foto / Film / Optik	- 0,2	- 11,9			- 0,2	- 11,9		
Sport- und Campingbedarf	- 0,1	- 8,5	- 0,1	- 3,6	- 0,2	- 12,1		- 10,8
Weiß Ware	0,0	- 12,4			0,0	- 12,4		
Haus- und Heimtextilien	0,0	- 7,3			0,0	- 7,3		
Lampen / Leuchten								
Hausrat / Geschenkartikel	0,0	- 7,0	- 0,1	- 4,7	- 0,1	- 11,7		- 10,0
Wohnaccessoires	- 0,1	- 7,4			- 0,1	- 7,4		

*) ermittelt durch das Bauamt der Stadt Neustadt in Holstein, alle übrigen Werte direkt aus dem Gutachten entnommen

In Ziff. 9.4.2.7 des Gutachtens ist zutreffend dargelegt, dass sich sämtliche zentrenrelevanten Vorhabenssortimente (außer Lampen/Leuchten) beider Vorhaben (Dänischburg und Herrenholz) auf den Einzelhandel der Stadt Neustadt i.H. auswirken werden. Die Umverteilungsquoten bewegen sich bei denjenigen Sortimenten, bei denen es zu einer Angebotsüberschneidung beider Vorhaben kommt, sowie bei den Segmenten Elektro und Weiße Ware deutlich oberhalb des kritischen 10 % Schwellenwertes. Dies hat wesentliche Auswirkungen auf die Funktion der Neustädter Innenstadt als Versorgungszentrum.

Als wesentlicher Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Neustadt i.H.“ fungiert das Kaufhaus eska mit ca. 3.500 m² vorhabenrelevanter Verkaufsfläche. Das übrige Einzelhandelsangebot in der Innenstadt ist überwiegend kleinteilig strukturiert. Eine Gefährdung der Marktfähigkeit dieses Betriebes mit Magnetfunktion hätte katastrophale Folgen für das gesamte Versorgungsgebiet „Innenstadt Neustadt i.H.“ und würde dieses in seiner Existenz bedrohen. In dem Gutachten wird empfohlen, die Verkaufsflächen in den beiden Vorhabengebieten um insgesamt 8.550 m² (für zentrenrelevante Sortimente um 7.350 m²) zu reduzieren. Es ist jedoch nicht erläutert, woraus sich die Vermutung ergibt, dass bei der empfohlenen Reduzierung der Verkaufsfläche

Dass es zu Umverteilungswirkungen zu Lasten des Neustädter Einzelhandels kommt, ist dabei unstrittig. Das Baurecht zielt jedoch nicht auf einen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz ab, sondern auf die Frage, ob es infolge der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu einem Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen im Sinne eines Funktionsverlustes der zentralen Versorgungsbereiche kommt. Der Gutachter geht nicht davon aus, dass es bei Realisierung der geplanten Verkaufsflächen zu solch einem Umschlagen kommen wird.

Dies gilt im Besonderen auch für den für die Funktionsfähigkeit der Neustädter Innenstadt maßgeblichen Magnetbetrieb Kaufhaus eska. Für Neustadt i.H. ist dabei zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel zumindest in den Sommermonaten von zusätzlichen Nachfragepotenzialen durch Touristen profitieren kann. Auch die Einzelhandelsstruktur ist in Teilen tourismusorientiert aufgestellt und steht damit nur bedingt im Wettbewerb mit den Einzelhandelsvorhaben in Dänischburg und Herrenholz.

die Umverteilungswirkungen unter 10 % oder gar unter 8,5 % liegen. Entgegen der Behauptung in Ziff. 10 des Gutachtens kann auch bei einer Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen in den empfohlenen Größenordnungen ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungen im Sinne eines Funktionsverlustes zentraler Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden. Vielmehr ergeben alle Ausführungen des Gutachtens selbst - abgesehen von den nicht belegten Behauptungen - , dass dieses Umschlagen zu befürchten ist. Um die Auswirkungen des Vorhabens in Lübeck-Herrenholz qualifiziert einschätzen zu können, sind sie kumulativ mit den Auswirkungen des IKEA Standortes in Lübeck-Dänischburg zu betrachten. Diese Betrachtungsweise lässt Umsatzumverteilungen befürchten, die zu einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungen (Funktionsverlust der Neustädter Innenstadt führen.			
4.16 Befürchtete Schwächung der Innenstadt von Oldenburg i.H. und der zentralörtlichen Funktionen der Stadt Die Stadt Oldenburg i.H. äußert größte Bedenken gegenüber der Erweiterung des CITTI-Parks. Anhand einer im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oldenburg i.H. (aufgestellt 2010/2011) durchgeführten Umfrage in Oldenburg wurde belegt, dass beispielsweise bereits heute 18,3% der Beteiligten ihren mittelfristigen Bedarf vorrangig in der Hansestadt Lübeck decken (s.u.). Eine Erweiterung des Einkaufszentrum Herrenholz-CITTI würde die Anziehungskraft der Hansestadt Lübeck zur Deckung des entsprechenden Bedarfs weiter steigern. Ermittlung der Gewohnheiten zur Bedarfsdeckung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes – Stadt Oldenburg i.H. Deckung des Bedarfs in der Hansestadt Lübeck:	Oldenb. Oldenb.*	Eine städtebaulich relevante Funktionsstörung der Oldenburger Innenstadt ist nicht zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Oldenburger Innenstadt ist durch die geplante Erweiterung des CITTI-Parks Herrenholz nach Einschätzung des Einzelhandelsgutachters nicht zu erwarten. Dies liegt in erster Linie in der mit ca. 40 Fahrminuten zum Vorhabenstandort in Herrenholz relativ großen Zeitdistanz begründet. So sinkt mit zunehmender Entfernung zu einem Einkaufsort auch die Wahrscheinlichkeit der Verbraucher diesen aufzusuchen. Kundenbefragungen im CITTI-Park haben ergeben, dass dieser derzeit nicht bis nach Oldenburg i.H. ausstrahlt. Insofern liegt Oldenburg i.H. nicht im Einzugsgebiet des CITTI-Parks Herrenholz. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass dies auch im Falle einer Erweiterung des CITTI-Parks nicht der Fall sein	klarstellen

kurzfristig		mittelfristig		langfristig	
vorrangig:	0,3%	vorrangig:	18,3%	vorrangig:	23,1%
manchmal:	5,6%	manchmal:	15,0%	manchmal:	12,4%
selten:	7,7%	selten:	12,2%	selten:	5,2%

Die Attraktivierung, Vergrößerung und Zusammenfassung von Flächen für den periodischen Bedarf und mit innenstadt-relevanten Sortimenten abseits der Zentren, wie z.B. in den Großstandorten Herrenholz Einkaufszentrum oder Gewerbe-park Raisdorf/ Kiel führen in Oldenburg zu einem voran-schreitenden, bereits klar ablesbaren Leerstand in den Ge-werbeflächen des Zentrums und der Randlagen mit daraus folgender, fortschreitender Verödung.

Immer stärker ablesbar sind auch die negativen Auswirkun-gen auf den Einkaufstourismus in der Stadt Oldenburg i.H. Es wird befürchtet, dass der Ausbau von innenstadtrelevan-ten Sortimentsflächen entlang der BAB A1 bis Lübeck eine Magnetwirkung ausübt, die viele skandinavische Touristen auf dem Weg in ihr Urlaubsziel auf ihren bisherigen Ta-geseinkaufsbummel in Oldenburg i.H. verzichten lässt zu-gunsten der größeren geplanten/ vorhandenen Lübecker Zentren an der BAB A1.

Wie auch im Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit er-wähnt, muss davon ausgegangen werden, dass die gute verkehrliche Anbindung des CITTI-Parks Herrenholz vor al-lem auch nach Eröffnung der festen Fehmarnbeltquerung auch eine starke Anziehung auf die Bevölkerung des Olden-burger Umlandes ausüben wird und den Standort Oldenburg i.H. als Unterzentrum mit Funktionen eines Mittelzentrums weiter schwächen wird.

Diesen Negativentwicklungen steht die Stadt Oldenburg na-hezu machtlos gegenüber, alle Oldenburger Bemühungen, das eigene Zentrum zu stärken, werden dadurch konterka-riert.

wird und es vielmehr zu einer stärkeren Marktdurchdrin-gung innerhalb des bestehenden Einzugsgebiets kommen wird. Nachfrageabflüsse aus der Oldenburger Innenstadt in Richtung des CITTI-Parks werden sich damit lediglich auf Streuumsatzniveau bewegen.

An dieser Einschätzung ändert auch die angeführte Um-frage in Oldenburg nichts, die nach Angaben im Rahmen einer Stellungnahme der Stadt Oldenburg i.H. zum B-Plan Verfahren des IKEA-Vorhabens in Lübeck-Dänischburg erfolgte und dessen Zahlen plausible Orientierungswerte aufzeigen. Im periodischen Bedarf spielt die Hansestadt Lübeck als regelmäßige Einkaufsalternative nahezu keine Rolle. Im Bezug auf den langfristigen Bedarf geben über 20 % der Befragten an, vorrangig in Lübeck einzukaufen. Dies erscheint durchaus realistisch und steht auch nicht im Widerspruch zu dem Gutachten, in dem dargelegt ist, dass die Ausstrahlungswirkung des IKEA-Einrichtungshauses am Standort Dänischburg auch die Stadt Oldenburg um-fasst. Hier ist künftig von einer weiteren deutlichen Zu-nahme der Einkaufsorientierung auf Lübeck auszugehen, da mit IKEA nicht nur ein sehr attraktiver Anbieter, sondern auch der bislang größte Möbelanbieter im Stadtgebiet neu angesiedelt wird.

Etwa 18 % der Befragten gaben an, im Bezug auf den mittelfristigen Bedarf vorrangig in Lübeck einzukaufen. Auch dieser Wert erscheint plausibel, da Lübeck als Ober-zentrum Versorgungsfunktionen für sein Umland wahr-nimmt und wahrnehmen soll und damit über ein umfang-reicheres und höherwertigeres Angebot als unterrangige Zentrale Orte wie Oldenburg i.H. verfügt. Auch im mittel-fristigen Bedarf ist davon auszugehen, dass sich die Ein-kaufsorientierung auf Lübeck noch etwas erhöhen kann, jedoch auf einem niedrigeren Niveau als im langfristigen Bedarf. Dies liegt einerseits darin begründet, dass die der-zeitigen Angebotslücken Lübecks im mittelfristigen Bedarf weniger stark ausgeprägt sind als im langfristigen Bedarf (v.a. bei Möbeln). Andererseits schlägt die Distanzsensibi-

		lität der Verbraucher im mittelfristigen Bedarf deutlich stärker zu Buche. Lange Fahrwege wie von Oldenburg i.H. nach Lübeck werden vor allem dann in Kauf genommen, wenn der Besuch einer Einkaufsstätte mit anderen Aktivitäten (z.B. Stadtbummel, Gastronomienutzung, Freizeiteinrichtungen, Besuch öffentlicher oder kultureller Einrichtungen) gekoppelt werden kann. Solche Kopplungsmöglichkeiten bieten sich den Oldenburgern schon heute in der Lübecker Innenstadt. Daher gehen Dr. Lademann & Partner nicht davon aus, dass die Einkaufsorientierung der Oldenburger im mittelfristigen Bedarf durch die CITTI-Park Erweiterung in einem solchen Maße erhöht wird, dass daraus Umsatzverlagerungen aus der Oldenburger Innenstadt resultieren, die oberhalb eines Streuumsatzniveaus liegen werden. Dass dem Oldenburger Einzelhandel zusätzlich Kaufkraft durch die Umlenkung von touristeninduzierten Einzelhandelsumsätzen in Richtung Lübeck verloren geht, kann nicht ausgeschlossen werden. Maßgeblich ist aber auch hier die Frage, ob dies zu negativen raumordnerischen/städtebaulichen Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Versorgungsfunktion Oldenburgs sowie der Innenstadt von Oldenburg führt. Der Gutachter geht nicht davon aus, dass die Umlenkung von tourismusinduzierten Umsätzen in Richtung der Vorhabenstandorte in Lübeck zu negativen Auswirkungen in der Stadt Oldenburg führen wird. Es ist in jedem Falle nicht davon auszugehen, dass Touristen, die heute noch in der Oldenburger Innenstadt einkaufen, künftig in signifikantem Maße nur aufgrund der CITTI-Park Erweiterung in Herrenholz künftig vermehrt diesen Standort aufsuchen werden. Hauptanziehungspunkt wird auch künftig die Gesamtattraktivität der Stadt sowie insbesondere die historische Qualität der Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe sein.	
4.17 <u>Betrachtung der Auswirkungen des Einkaufszentrums Herrenholz in seiner Gesamtheit zuzüglich der geplanten</u>		<u>Eine Betrachtung der Auswirkungen des gesamten Sonderstandortes Herrenholz anlässlich der geplanten</u>	nicht

<u>Erweiterung für CITT I</u> Der in der Rechtsprechung anerkannte Schwellenwert von 10% Kaufkraftabflüssen zur Beurteilung wesentlicher Beeinträchtigungen benachbarter Zentraler Orte bezog sich in allen Fällen auf die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Somit ist es nicht sachgerecht, dass im Lademann-Gutachten lediglich die Weiterentwicklung mit der zentrenrelevanten Erweiterungsfläche von 10.000 m² der Beurteilung unterzogen und der Bestand von 25.000 m² im CITT I-Markt sowie weitere zentrenrelevante Verkaufsflächen im übrigen Einkaufszentrum dabei unberücksichtigt gelassen wurde. Mit der Erläuterung im Lademann-Gutachten, dass der CITT I-Markt heute neben der Innenstadt den ausstrahlungsstärksten Einzelhandelsstandort Lübecks darstelle und deshalb entsprechende Weiterentwicklungen gerechtfertigt seien, wenn sich diese nur unwesentlich auf benachbarte Orte auswirkten, sind schon alle vorhergehenden Erweiterungen hingenommen worden. Auch die nach Erstellung des Lademann-Gutachtens erfolgte Geschossflächenenerweiterung kann sich unmerklich in eine Verkaufsflächenenerweiterung ändern. Die Stadt Bad Oldesloe ist weder bei den erstmaligen Ansiedlungen noch bei den folgenden Erweiterungen als Nachbargemeinde nach dem Baugesetzbuch beteiligt worden. Sie betrachtet das Einkaufszentrum Herrenholz und seine Auswirkungen in seiner Gesamtheit mit gegenwärtig rund 55.000 m² Verkaufsfläche zuzüglich der geplanten quantitativen und qualitativen Erweiterungen als eine Einheit und erkennt daraus die nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Bad Oldesloer Innenstadt.	Bad Old.	<u>CITT I-Park Erweiterung ist bauplanungsrechtlich nicht geboten</u> Im Sinne des Baurechts sind bei dem CITT I-Park-Erweiterungsvorhaben nur die Umsatzzuwächse, die aus der Flächenerweiterung resultieren, prüfungsrelevant. Dabei handelt es sich zum einen um Umsatzzuwächse, die aus den zusätzlichen Verkaufsflächen resultieren. Zum anderen werden Umsatzzuwächse berücksichtigt, die sich aus der Attraktivitätssteigerung der bestehenden Betriebe infolge der Modernisierung und des Ausbaus des Einkaufszentrums ableiten lassen. Die heute generierten Umsätze bleiben unberücksichtigt, da sie ihre Wirkungen auf den bestehenden Einzelhandel bereits induziert haben. Die ggf. negativen Auswirkungen dieser Umsätze finden jedoch mittelbar Berücksichtigung im Rahmen der Analyse der vorhabenrelevanten Angebotsstruktur und der städtebaulichen Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen, die im Rahmen des Lademann-Gutachtens für die Zentren innerhalb der Einzugsgebiete der beiden Vorhaben in Lübeck-Dänischburg und -Herrenholz vorgenommen wurde. Diese Analyse wurde im Rahmen des Gutachtens für die Ermittlung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen und die Beurteilung der dadurch entstehenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche herangezogen. Die im Rahmen der früheren Bebauungspläne für den Standort Herrenholz festgesetzten und realisierten Verkaufsflächen sind als Bestand zu werten, die ihre Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren in Lübeck und den Nachbargemeinden bereits entwickelt haben. Sofern die Stadt Bad Oldesloe im Zuge dieser B-Pläne nicht beteiligt wurde, geschah dies aufgrund der Einschätzung, dass die Auswirkungen und eine evtl. Betroffenheit der Stadt Bad Oldesloe nicht so weit gesehen wurde. Gleichwohl stand es der Stadt Bad Oldesloe frei, ihre Bedenken zu den B-Plan Inhalten im Rahmen der öffentlichen Auslegung dieser vorhergehenden B-Pläne in	berücksichtigen
---	----------	--	-----------------

		das Verfahren einzubringen.	
4.18 <u>Bereits bestehende und weiter befürchtete Schwächung der Bad Oldesloer Innenstadt durch den CITTI-Markt</u> Die Stadt Bad Oldesloe befürchtet eine weitere Schwächung der Innenstadt. Das Gutachterbüro bezieht sich auf das Bad Oldesloer Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem die Ansiedlung sogkräftiger Anbieter, vorwiegend aus der Bekleidungsbranche, empfohlen wird. Die Stadt bemüht sich seit Jahren, einen Magnetbetrieb zur Stärkung der Innenstadt anzusiedeln. Bisher ist kein Erfolg zu verzeichnen, da die Auswirkungen des Oberzentrums Lübeck, insbesondere des CITTI-Parks, zu stark durchschlagen. Die Auswirkungen des vorhandenen CITTI-Marktes sind unmittelbar zu spüren. Der einzige Einzelhandelsbetrieb in der Bad Oldesloer Innenstadt mit bedeutsamer Magnetfunktion, das Kaufhaus M&H, hat in diesem Jahr geschlossen. Es ist zwar gelungen, Nachfolgemieter zu finden, die ihre innenstadtrelevanten Sortimente (Bekleidung und Drogerieflächen) auf allerdings erheblich verkleinerten Verkaufsflächen anbieten werden, doch muss diese Geschäftsaufgabe als erheblicher Verlust für die Oldesloer Innenstadt gewertet werden. Diesen negativen Wirkungen dürfen keine weiteren aufgesattelt werden, die die Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Bad Oldesloe zusätzlich behindern. Bereits heute fließt in den Sektoren Spielwaren, Sport/ Freizeit, Bekleidung, Elektrowaren, Heimtextilien, Uhren/ Schmuck, Schuhe/ Lederwaren und Haushaltswaren 12% bis 34% der Kaufkraft nach Lübeck ab. Zum Ausgleich der aus einem Einzelhandelsgutachten bekannten Versorgungsmängel bemüht sich die Stadt Bad Oldesloe mit Hilfe eines externen professionellen Ladenflächenmanagements, aufgegebenen Ladenflächen neu zu besetzen und zusätzliche Flächen zu aktivieren. Bei diesen Bemühungen zeigten sich potentielle Investoren immer wieder abgeschreckt durch die angekündigten Erweiterungsabsichten des CITTI-Marktes. Auch wenn die Schließung kleinerer und mittlerer Betriebe in	Bad Old.*	Ein städtebaulich relevanter Funktionsverlust der Bad Oldesloer Innenstadt ist nicht zu erwarten. Für die städtebauliche Bewertung der beiden Vorhaben ist die Frage entscheidend, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Auswirkungen städtebaulicher Art im Sinne eines Funktionsverlustes der zentralen Versorgungsbereiche umschlagen werden. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung reicht die Schließung einzelner Betriebe jedoch noch nicht aus, um von mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu sprechen. Entscheidend sind nicht die Auswirkungen auf einzelne Betriebe, sondern ob die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Ganzes durch das Vorhaben gefährdet ist. Im Gutachten wurde festgestellt, dass eine solche Gefährdung für die Innenstadt von Bad Oldesloe insbesondere aufgrund der Belastung des zentrenprägenden Magnetbetriebs Kaufhaus M & H sowie im Bezug auf einzelne zentrenprägende Sortimente besteht. Dies wirkte sich auch auf das vom Gutachter ermittelte Reduzierungserfordernis aus. Da die im Verträglichkeitsgutachten ermittelten Reduzierungserfordernisse bei der Festsetzung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Bebauungsplanentwurf 22.55.08 berücksichtigt worden sind, ist gemäß Einschätzung des Fachgutachters für Bad Oldesloe von keiner vorhabeninduzierten Funktionsstörung der Innenstadt mehr auszugehen. Auch werden die im Einzelhandelsentwicklungskonzept formulierten Zielrichtungen zur Einzelhandelsentwicklung in Bad Oldesloe durch das Vorhaben nicht grundlegend in Frage gestellt. Diesbezügliche Aktivitäten (wie auch die Suche nach Investoren) sind dabei grundsätzlich vor dem Hintergrund eines interkommunalen Wettbewerbs zu sehen, in dem Bad Oldesloe nicht nur mit Lübeck, sondern vor allem auch mit dem Oberzentrum Hamburg sowie mit dem Online-Handel steht. Die Probleme bei der Aktivierung von leer stehen-	klarstellen

der Lübecker Innenstadt im Gutachten aus städtebaulicher Sicht als unproblematisch dargestellt wird, kann die Stadt Bad Oldesloe derartige Verluste in ihrer Innenstadt nicht akzeptieren.

Auf keinen Fall kann der Aussage der Gutachter gefolgt werden, dass bei einer Verträglichkeit der beiden geplanten Vorhaben mit den Strukturen in den höherrangigen Zentren auch von einer Verträglichkeit in den unterrangigen Zentren ausgegangen werden kann.

Nach alledem sieht die Stadt Oldesloe das Beeinträchtigungsverbot aus dem Landesentwicklungsplan verletzt. Zunächst einmal sieht sie den Kaufkraftabfluss bezogen auf den gesamten CITTI-Markt bzw. auf das gesamte Einkaufszentrum Herrenholz deutlich über 10%, zum anderen würden bezogen auf die Erweiterungen 8,5% oder weniger Kaufkraftverluste ebenfalls eine Beeinträchtigung des Versorgungszentrums Bad Oldesloe bedeuten.

den Ladenflächen können aber auch nicht vollständig auf die mögliche Verschärfung des Wettbewerbs infolge der anstehenden Citti-Park-Erweiterung geschoben werden. Überhöhte Miet- und Kaufpreisforderungen der Eigentümer, Sanierungsstaus, zu geringe Ladengrößen und lagebedingte Restriktionen tragen ebenfalls häufig zu Problemen bei der Revitalisierung von leer stehenden Objekten bei.

Zwar hat der einstige Magnetbetrieb, das Kaufhaus M+H, kürzlich geschlossen. Die Betriebsaufgabe ist jedoch nicht aufgrund der anstehenden Citti-Park-Erweiterung erfolgt. Verantwortlich waren ein erheblicher Sanierungsstau der Immobilie und die zwischen Vermieter und Mieter nicht erfolgte Einigung über eine wirtschaftlich tragbare Sanierung des Gebäudes. Die Schließung des Kaufhauses hat für die Innenstadt von Bad Oldesloe erhebliche Folgewirkungen. Mittlerweile konnte zumindest ein Teil der Flächen wieder mit Einzelhandelsnutzungen belegt werden (u.a. werden im Frühjahr 2013 C&A und dm eröffnen). Insbesondere die Ansiedlung von C&A in der Bad Oldesloer Innenstadt ist dabei sehr positiv zu bewerten. Einerseits stellt C&A einen der bekanntesten und erfolgreichsten Bekleidungsfilialisten dar, der über eine entsprechende Kundenattraktivität verfügt, was sich wiederum positiv auf die Sogkraft der Innenstadt auswirkt. Andererseits wird C&A in großen Teilen ähnliche Sortimente wie das M+H Kaufhaus anbieten, wodurch dessen Aufgabe zumindest teilweise kompensiert werden kann.

Die Aussage im Gutachten, „sobald die Verträglichkeit für die höherrangigen Zentren festgestellt werden kann, gilt dies auch für die unterrangigen Zentren“, bezieht sich nur auf die Grundzentren. Diese erfüllen vor allem einen Grundversorgungsauftrag und haben ihren Angebotschwerpunkt im periodischen Bedarf. Angebotsüberschneidungen zwischen den beiden Vorhaben und den Grundzentren, die außerhalb der für den periodischen Bedarf relevanten Zone 1 der jeweiligen Einzugsgebiete lie-

		gen, fallen somit geringer aus, als die Auswirkungen in den höherrangigen Zentren. Dies konnte vom Gutachter durch eine ergänzende Betrachtung, die im Rahmen des EH-Forums der Wirtschaftsregion Lübeck vorgestellt und mittlerweile in die überarbeitete Version des Gutachtens z.T. übernommen wurde, bestätigt werden. Gemäß der Rechtsprechung ist nur der mit der Erweiterung des Objekts verbundene Zusatzumsatz prüfungsrelevant und nicht die Gesamtfläche des Citti-Parks inkl. der bereits am Markt bestehenden Flächen (s.o.). Kumulativ mit dem IKEA-Vorhaben in Dänischburg betrachtet sind in der reduzierten Vorhabenvariante für die Innenstadt von Bad Oldesloe Umsatzumverteilungswirkungen zwischen 6,1 und 7,4 % zu erwarten. Diese Höhe der Umsatzumverteilung halten die Gutachter für verträglich, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt wird nicht gefährdet.	
4.19 <u>Eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Bad Oldesloer Innenstadt nicht ausreichend berücksichtigt</u> Das Gutachten führt aus, dass die Leistungsfähigkeit der Bad Oldesloer Innenstadt bereits heute eingeschränkt ist. Das Angebot sei kleinteilig strukturiert, es fehle neben dem – mittlerweile geschlossenen - Kaufhaus M & H an weiteren Magnetbetrieben und Leerstände häuften sich. Aus diesen Ausführungen, die zu bestätigen sind, klingt heraus, dass hier offensichtlich von der Devise ausgegangen wird, dass geschädigt werden kann, was bereits beschädigt ist. Beschönigt werden die zu erwartenden Schädigungen mit der Bemerkung, dass die Innenstadt über Potenziale in der städtebaulichen Qualität und Aufenthaltsqualität sowie über eine Multifunktionalität verfügt. Diese "Qualitäten" werden gern zur Kenntnis genommen, doch stellen sie im Gegensatz zu dem Weltkulturerbe der Lübecker Innenstadt keinen Besuchermagneten und relevanten Ausgleich zu verloren gehenden Einzelhandelsangeboten dar. Die Attraktivität einer Innenstadt wird zu den ganz überwiegenden Teilen von der Qualität und Vielfalt des Einzelhandelsangebotes bestimmt.	Bad Old.*	Die Leistungsfähigkeit der Bad Oldesloer Innenstadt wurde differenziert betrachtet. Die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Bad Oldesloer Innenstadt wurde vom Gutachter berücksichtigt. Bei der Bewertung der Auswirkungen ist der Gutachter jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass die Umsetzung der Vorhaben in Lübeck zu keiner vorhabeninduzierten weiteren Schwächung der Innenstadt mit der Folge eines möglichen Funktionsverlustes führen werden. Dabei wurde nicht nach der Devise „was bereits geschädigt ist, kann geschädigt werden“ vorgegangen. Vielmehr erfolgte eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Frage, welche Angebotsstrukturen durch das Vorhaben in Folge von Angebotsüberschneidungen negativ betroffen sein werden und inwieweit die Erweiterung des CITTIParks dadurch zu einer vorhabeninduzierten Schwächung der Bad Oldesloer Innenstadt führen wird. Gemessen an den Attraktivitäten der Lübecker Innenstadt und der Qualität und Vielfalt des Einzelhandelsangebots in der Hansestadt Lübeck insgesamt ist die Einkaufsinnen-	klarstellen

		stadt von Bad Oldesloe eindeutig schwächer zu bewerten. Solche Unterschiede sind jedoch angesichts der raumordnerischen Funktion Bad Oldesloes als Mittelzentrum gegenüber dem Oberzentrum Lübeck auch nicht ungewöhnlich. Daher bestehen bereits heute erhebliche Kaufkraftabflüsse in Richtung der Hansestadt Lübeck, aber auch in Richtung Hamburg. Diese Kaufkraftabflüsse werden durch die Umsetzung der CITTI-Park-Erweiterung weiter zunehmen, aufgrund der im Bebauungsplanentwurf geplanten Verkaufsflächen jedoch in einer Größenordnung stattfinden, die ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen nicht erwarten lässt.	
<u>4.20 Reduzierung der geplanten zentrenrelevanten Sortimenten wegen befürchteter negativer Auswirkungen auf den Ortskern von Stockelsdorf</u> Die Gemeinde Stockelsdorf bemüht sich seit Jahren um eine merkantile Aufwertung ihres Ortszentrums. Dieses setzt aber auch bei einem Stadtrandkern zweiter Ordnung zu einem gewissen Prozentsatz zentrenrelevante Sortimente voraus, insbesondere aus dem Segment Kleidung/ Schuhe/ Accessoires. Geschäfte, die dieses Warenangebot führen, sind in Stockelsdorf durchaus vorhanden, so dass deren Bestand durch die geplanten Vorhaben beeinträchtigt werden könnte. Eine Umverteilungswirkung von -7,6% dürfte sich auf diese Geschäfte spürbar auswirken und könnte wünschenswerte Neuansiedlungen verhindern. Auch die Umverteilungswirkung in den Segmenten Papier/ Büro/ Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften, Spielwaren/ Hobbybedarf und Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires von -8,4% und -8,5% könnten die Einzelhandelsstruktur Stockelsdorfs schwächen. Zusammenfassend empfiehlt die Gemeinde Stockelsdorf Reduzierungen insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente.	Stodo	Eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns von Stockelsdorf ist nicht zu erwarten Gemäß dem Landesentwicklungsplan kommt den Stadtrandkernen 2. Ordnung eine den ländlichen Zentralorten vergleichbare Versorgungsfunktion zu. Diese liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des Grundbedarfs. Die Gemeinde Stockelsdorf hat demnach vor allem Aufgaben der Nahversorgung zu übernehmen. Angeboten des aperiodischen Bedarfs kommt lediglich eine deutlich untergeordnete arrondierende Funktion zu. Dies spiegelt sich auch in der Bestandssituation des Einzelhandels im Ortskern wider. Zwar finden sich im Ortskern auch Anbieter aus dem Segment Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires, diese sind den nahversorgungsrelevanten Angeboten jedoch deutlich untergeordnet. Dennoch haben Dr. Lademann & Partner die Auswirkungen des Vorhabens auch für die Gemeinde Stockelsdorf ermittelt. Die festgestellten und in der Stellungnahme der Gemeinde Stockelsdorf richtig wiedergegebenen Wirkungen für die Sortimente Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires, Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires sowie Papier/ Büro/ Schreibwaren, Bücher/ Zeitschriften werden zu kei-	nicht berücksichtigen

		nen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen führen. Angesichts der nur ergänzenden Funktionen dieser Sortimente für den Ortskern konnte daraus keine negative Beeinträchtigung für dessen Funktionsfähigkeit abgeleitet werden. Dies wird umso mehr deutlich, wenn man sich die Anteile dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Ortskerns anschaut (Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires = rd. 3 %, Papier/ Büro/ Schreibwaren, Bücher/ Zeitschriften = rd. 3 %, Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires = rd. 17 %). Dass dadurch wünschenswerte Neuansiedlungen verhindert werden könnten, ist ebenso unwahrscheinlich, da die potenziellen Anbieter für Stockelsdorf andere sind, als diejenigen, die am Vorhabenstandort zu erwarten sind. Eine weitere Reduzierung der Verkaufsflächen ist daher nicht notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass die ermittelten und hier aufgeführten Umsatzumverteilungsquoten Ergebnis der kumulierten Betrachtungsweise beider Vorhaben (IKEA und CITTI) sind und nicht nur aus dem Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Herrenholz resultieren. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind daher keine zu erwarten.	
4.21 <u>Bedenken gegen das Vorhaben, da negative Auswirkungen auf die Innenstädte von Bad Segeberg und Wahlstedt erwartet werden</u> Da durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf die Innenstädte von Bad Segeberg und Wahlstedt erwartet werden, bestehen erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben. Die ohnehin deutlich spürbare gespannte Situation im Einzelhandel mit einer stagnierenden Kaufkraftentwicklung kann durch die geplanten Vorhaben in Lübeck (Erweiterung Citti-Park, IKEA Scandinavian Centre) auch in den umliegenden Kommunen zu einer erneuten Schwächung der vorhandenen Angebote, hier insbesondere in den Innenstädten, führen. Bereits Umsatzumverteilungen unter 10% liegen im abwägungsrelevanten Bereich und ziehen für viele Einzelhandelsbetriebe erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen und damit	Amt TrL* Bad Se.* ZV Se-Wa*	Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Zentren des Mittelzentrums Bad Segeberg - Wahlstedt sind nicht zu erwarten. Der Zweckverband Bad Segeberg – Wahlstedt liegt am westlichen Rand der Einzugsgebiete für die beiden Vorhaben Lübeck-Dänischburg und Lübeck-Herrenholz (Entfernung ca. 30 Minuten Fahrzeit). Die Innenstadt von Bad Segeberg liegt in der Zone 2 des Einzugsgebiets der beiden Vorhaben. Negative Auswirkungen auf Zentren mit Grundversorgungsfunktionen (periodischer Bedarf: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) im Gebiet des Zweckverbands sind aufgrund der vergleichsweise großen räumlichen Entfernung nicht zu erwarten. So ist es wenig wahrscheinlich, dass die Einwohner des Zweckverbands Bad Segeberg –	Klarstellen und nicht berücksichtigen

einen spürbaren Abwärtstrend in den Einzelhandelszentren nach sich. Die Innenstadt als Einzelhandelszentrum, die gleichfalls gesellschaftliche und soziale Aufgaben übernimmt und zudem einer Stadt ein Gesicht und eine Identität gibt, verliert durch Ansiedlung in dieser Größenordnung zunehmend ihre Bedeutung. Die langjährigen Bemühungen der beiden Städte Bad Segeberg und Wahlstedt, attraktive und urbane Zentren entstehen zu lassen, werden durch das Ansiedlungsvorhaben aufgeweicht. Private und öffentliche Investitionen in der Innenstadt werden bei den zu erwartenden Abschmelzungsprozessen wertlos und lassen Zweifel an den vorhandenen Standort aufkommen.		Wahlstedt ihre periodischen Versorgungskäufe am Vorhabenstandort tätigen werden und sich von ihrer eigenen wohnortnahen Versorgung abwenden. Zwar wird es zu Kopplungskäufen kommen, diese werden sich jedoch auf Streuumsatzniveau bewegen, da die Frequentierung der Angebote des aperiodischen Bedarfs (z.B. IKEA-Einrichtungshaus) deutlich geringer als im periodischen Bedarf ausfällt. Die aperiodischen Vorhabenssortimente werden sich dagegen auf den örtlichen Einzelhandel in Bad Segeberg auswirken. Unter Berücksichtigung der von Dr. Lademann & Partner ausgesprochenen Reduzierungsempfehlungen für die Verkaufsflächenobergrenzen der zentrenrelevanten Sortimente der Erweiterung des CITTI-Parks werden sich die Umverteilungsquoten in den relevanten Sortimenten jedoch lediglich zwischen rd. 4,1% (Sportartikel) und rd. 5,3% (Papier/ Büro /Schreibwaren, Bücher/ Zeitschriften) bewegen. Die Gutachter gehen angesichts dieser Umverteilungsquoten von keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Bad Segeberg aus. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche/ raumordnerische Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Bad Segeberger Innenstadt kann ausgeschlossen werden.	
4.22 Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der Hansestadt Wismar sind nicht auszuschließen Nach den Angaben im Prüfbericht der Hansestadt Lübeck zur Stellungnahme der Hansestadt Wismar im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB befindet sich Wismar nicht mehr im Einzugsgebiet des Einkaufszentrums CITTI Herrenholz (auch nach der geplanten Erweiterung). Hinsichtlich der sich noch im Einzugsgebiet geplanten Einzelhandelsobjekte in Dänischburg und den sich daraus ergebenden Kopplungskäufen wird behauptet, dass sich diese nur auf einem für Wismar nicht mehr spürbaren Niveau befinden.	Wismar MEIL M-V*	Funktionsstörungen des Mittelzentrums Wismar sind nicht zu erwarten. Die im Prüfbericht zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB getroffenen Aussagen werden als fachlich fundiert und ausreichend zur Einschätzung der Betroffenheit der Hansestadt Wismar erachtet. Das Mittelzentrum Wismar ist zwar im Gutachten von Dr. Lademann & Partner hinsichtlich möglicher Auswirkungen behandelt worden. Auf detaillierte Untersuchungen zur Angebotssituation und eine detaillierte Wirkungsanalyse wurde jedoch verzichtet, zum Einen aufgrund der relativ	Klarstellen und nicht berücksichtigen

Durch die starke Steigerung der Einzelhandelsattraktivität der Hansestadt Lübeck mit diesen großflächigen vielfältigen Angeboten in Herrenholz und Dänischburg, die sich auch durch die günstige Autobahnanbindung auszeichnen, wird jedoch ein weit größerer Kaufkraftabfluss befürchtet als im Prüfbericht angenommen.

Zudem setzt sich der überwiegende Teil der rund 34.300 m² Verkaufsfläche im Einkaufszentrum Herrenholz aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammen.

Eine Prüfung auf die Auswirkungen in der Wismarer Innenstadt wurde in dem Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit der beiden Vorhaben von Dr. Lademann und Partner aus dem Jahr 2010 nicht vorgenommen. Dies wird damit begründet, dass aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort und der „eigenen Ausstrahlungskraft“ keine projektrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Pauschalaussage ist nicht nachvollziehbar. Die günstige Verkehrsanbindung der Orte an die Hansestadt Lübeck findet dabei kaum Beachtung. Im Gegensatz zu dieser Bewertung wird jedoch vom Gutachter an mehreren Stellen darauf hingewiesen, dass auf Grund der „Besonderheit“ der Planung mit einem großen Einzugsgebiet gerechnet werden kann.

Negative Auswirkungen auf Wismarer Einzelhandelsstrukturen sind daher nicht auszuschließen.

großen räumlichen Entfernung zu den Vorhabenstandorten Herrenholz und Dänischburg (ca. 80 – 90 km bzw. 50 Fahrminuten), zum Anderen aufgrund der Tatsache, dass der Innenstadt Einzelhandel von Wismar größere Teile seines Umsatzes mit Kunden generiert, die außerhalb des Einzugsgebiets der Ansiedlungsvorhaben leben.

So haben Kundenbefragungen am CITTİ-Park ergeben, dass dieser derzeit nicht bis nach Wismar ausstrahlt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass dies auch bei einer Erweiterung des CITTİ-Parks nicht der Fall sein wird und es hier vielmehr zu einer stärkeren Marktdurchdringung innerhalb des bestehenden Einzugsgebiets kommen wird. Da Wismar nicht im Einzugsgebiet des CITTİ-Park-Erweiterungsvorhabens liegt, werden sich mögliche Umsatzverlagerungen von der Wismarer Innenstadt in Richtung des CITTİ-Parks lediglich auf Streuumsatzniveau bewegen.

In Bezug auf das IKEA Scandinavian Centre Lübeck in Dänischburg geht der Gutachter weiterhin davon aus, dass die Stadt Wismar nur in der Zone 3 des Einzugsgebietes liegt und insofern nur von den besonders weit in den Raum ausstrahlenden Vorhabenkomponenten IKEA-Einrichtungshaus und House of Living (Villeroy & Boch) signifikant betroffen sein wird. Für die IKEA-Randsortimente und die House of Living-Sortimente wurden Marktanteile in der Zone 3 des Einzugsgebietes zwischen 3 und 8 % ermittelt. Da die Kaufkraftabschöpfung mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort bei gleichzeitiger Verschärfung der Wettbewerbssituation zunimmt, kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass die Marktanteile in der am Rande des Einzugsgebiets liegenden und selbst über umfangreiche Einzelhandelsbestände verfügenden Stadt Wismar noch deutlich geringer ausfallen werden. Es ist zwar infolge von Kopplungskäufen auch davon auszugehen, dass die Kunden des IKEA-Einrichtungshauses und des House of Living (Villeroy &

		Boch) z.T. auch die übrigen dort geplanten Einzelhandelsnutzungen aufsuchen. Die daraus generierten Umsätze werden sich jedoch auf Streuumsatzniveau bewegen. Der Gutachter geht daher davon aus, dass mögliche Umsatzumverteilungseffekte für die Innenstadt von Wismar demzufolge weit unterhalb der Relevanzschwelle von 10% bzw. 8,5% liegen werden, so dass Wismar von den Ansiedlungsvorhaben nicht spürbar beeinträchtigt wird. Auch die in der Einzelhandelskonzeption Wismar formulierten Entwicklungsziele werden durch die Vorhaben in Lübeck nicht in Frage gestellt. Insofern wurde auf eine detaillierte Darstellung der Angebotssituation verzichtet.	
4.23 Negative Auswirkungen auf den Einzelhandel der Landeshauptstadt Schwerin sind nicht auszuschließen Mit der geplanten Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an den Standort Lübeck-Herrenholz sowie weiteren Standorten der Hansestadt wird in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Schwerin eingegriffen, so dass hier mit Kaufkraftabflüssen zu rechnen ist. Insbesondere die kumulativen Umverteilungsauswirkungen werden in der Begründung zu dem Vorhaben und insbesondere auch in dem zugrundeliegenden Lademann Gutachten nicht ausreichend berücksichtigt. In der Wirkungsprognose wird das Oberzentrum Schwerin auf Grund der Entfernung zum Vorhabenstandort und der „eigenen Ausstrahlungskraft“ nicht betrachtet, da hier vom Gutachter unterstellt wird, dass keine projektrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Diese Pauschalaussage ist nicht nachvollziehbar. Die günstige Verkehrsanbindung der Orte an die Hansestadt Lübeck findet dabei kaum Beachtung. Im Gegensatz zu dieser Bewertung wird jedoch vom Gutachter an mehreren Stellen darauf hingewiesen, dass auf Grund der „Besonderheit“ der Planung mit einem großen Einzugsgebiet gerechnet werden kann. Eine ausführlichere Betrachtung der Auswirkungen des Ein-	Schwerin MEIL M-V*	Erhebliche Umsatzverluste werden nicht eintreten Schwerin befindet sich lediglich im Einzugsgebiet des IKEA-Einrichtungshauses und des House of Living (Villeroy & Boch), die beide am Standort Dänischburg realisiert werden sollen. Die übrigen an den beiden Vorhabenstandorten entstehenden Vorhabenkomponenten strahlen nicht bis nach Schwerin aus. So haben Kundenbefragungen am CITTI-Park ergeben, dass dieser derzeit nicht bis nach Schwerin ausstrahlt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass dies auch im Falle einer Erweiterung des CITTI-Parks nicht der Fall sein wird und es vielmehr zu einer stärkeren Marktdurchdringung innerhalb des bestehenden Einzugsgebiets kommen wird. Da Schwerin nicht im Einzugsgebiet des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens liegt, werden sich mögliche Umsatzverlagerungen von der Schweriner Innenstadt in Richtung des CITTI-Parks ebenfalls lediglich auf Streuumsatzniveau bewegen. Für den Standort Lübeck-Dänischburg ist zwar davon auszugehen, dass die IKEA- sowie die Villeroy & Boch-Kunden infolge von Kopplungskäufen z.T. auch die übrigen Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort in Dänischburg aufsuchen. Die daraus generierten Umsätze werden sich jedoch auf Streuumsatzniveau bewegen. Der eindeutige Schwerpunkt des Vorhabenumsatzes der	Klarstellen und nicht berücksichtigen

zelhandelsvorhabens auf den Einzugsbereich für den Einzelhandel der Landeshauptstadt Schwerin im Rahmen der Wirkungsprognose und der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung des Vorhabens wurde von Seiten der Landeshauptstadt Schwerin bereits in den Stellungnahmen zu den Planverfahren in Dänischburg gefordert, ist aber bisher nicht erfolgt. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin nicht auszuschließen, dass bei Realisierung der geplanten Vorhaben mit negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel der Landeshauptstadt Schwerin zu rechnen ist. Dem Entwurf des Bebauungsplanes kann daher nicht zugestimmt werden.		ergänzenden Einzelhandelsnutzungen am Standort in Dänischburg wird mit Kunden aus den Zonen 1 und 2 erwirtschaftet werden. Nach Einschätzung des Gutachters Dr. Lademann & Partner werden die Betriebe lediglich etwa 20 % ihres Umsatzes mit Kunden von außerhalb der Zonen 1 und 2 generieren. Heruntergebrochen auf die Stadt Schwerin werden sich die Umsatzumverteilungswirkungen in Schwerin damit auf einem nicht mehr spürbaren Niveau bewegen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Schwerin am äußersten Rand des Einzugsgebiets in einer Entfernung von ca. 70 Fahrminuten von Lübeck liegt. Mit zunehmender Distanz zu einem Einkaufsort sinkt aufgrund der Distanzsensibilität der Verbraucher auch deren Einkaufswahrscheinlichkeit. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einzelhandelsbetriebe in Schwerin wesentliche Umsatzanteile auch mit Kunden generieren, die außerhalb des Einzugsgebiets von IKEA und House of Living liegen. Diese Umsatzanteile sind von den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungswirkungen nicht betroffen. In Verbindung mit den vergleichsweise geringen Marktanteilen der in der Zone 3 wirkenden zentrenrelevanten Vorhabenssortimente zwischen 5 bis 11 % (die sich auch auf deutlich näher zum Vorhabenstandort gelegene Umlandzentren bezieht), geht der Gutachter davon aus, dass die Umsatzumverteilungswirkungen in der Innenstadt von Schwerin so gering ausfallen werden, dass keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten sind. Auch die im Einzelhandelskonzept formulierten Entwicklungsziele werden durch die Vorhaben in Lübeck nicht in Frage gestellt.	
<u>4.24 Unzureichende Bewertung der Ausgangssituation des innerstädtischen Einzelhandels in Grevesmühlen</u> Die für Grevesmühlen prognostizierte Kaufkraftumverteilung liegt (erwartungsgemäß) zwar unterhalb des „10% Schwel-	MEIL M-V*	Die Ausgangssituation des innerstädtischen Einzelhandels in Grevesmühlen wurde berücksichtigt. Die Gutachter haben die städtebauliche Situation und die Strukturschwächen des innerstädtischen Einzelhandels	klarstellen

lenwertes“. Völlig unberücksichtigt bleiben dabei jedoch die städtebauliche Situation und die Strukturschwäche des innerstädtischen Einzelhandels.		von Grevesmühlen erkannt und diese bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auch berücksichtigt. Dass die Umverteilungsquoten zu negativen städtebaulichen Auswirkungen der beiden Vorhaben in Herrenholz und Dänischburg im Sinne einer vorhabeninduzierten Funktionsstörung der Innenstadt führen werden, lässt sich aufgrund der Höhe der Quoten jedoch nicht erwarten. Mit der Umsetzung der Reduzierungsempfehlungen ist von einer Abnahme der Umverteilungsquoten auszugehen (insbesondere auch im Segment Hausrat/Geschenkartikel, in dem die größten Verdrängungseffekte zu erwarten sind). Negative Auswirkungen können somit auch unter Berücksichtigung der Vorschädigung der Innenstadt ausgeschlossen werden.	
<u>4.25 Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandelsgutachtens und des ISEK der Stadt Grevesmühlen sowie Hinweis auf die derzeitige Neuerstellung eines Einzelhandelsgutachtens</u> Die Stadt Grevesmühlen verweist auf ihr bestehendes Einzelhandelsgutachten und ihr fortgeschriebenes ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept). Zudem wurde ein neues Einzelhandelsentwicklungskonzept in Auftrag gegeben, dessen Bestandsanalyse bis September 2012 abgeschlossen sein wird. Das endgültige Gutachten wird voraussichtlich im Dezember 2012 vorliegen.	Grev. / Grev.*	Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Grevesmühlen wurde im Verträglichkeitsgutachten berücksichtigt. Einleitend ist festzustellen, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept und auch das ISEK der Stadt Grevesmühlen ausschließlich für die Bauleitplanung der Stadt Grevesmühlen Bindungswirkung entfalten können, nicht jedoch für die Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck. Unbenommen dessen hat das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Grevesmühlen im Verträglichkeitsgutachtens des Büros Dr. Lademann & Partner vom 21.03.2011, das der Bauleitplanung für die Vorhaben IKEA-Ansiedlung und CITTI-Park-Erweiterung zugrunde liegt, Berücksichtigung gefunden. Das Verträglichkeitsgutachten stellt dabei fest, dass die im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Grevesmühlen aufgeführten Entwicklungsziele durch die auf Lübecker Stadtgebiet geplanten Einzelhandelsvorhaben nicht in Frage gestellt werden. So wird als Entwicklungsziel u.a. die Konzentration von Einzelhandel auf die Innenstadt festgeschrieben, insbesondere in den Segmenten Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires und Uhren/ Schmuck/ Metall-	bereits berücksichtigt

		waren. Die Höhe der für diese Sortimente ermittelten Umverteilungsquoten, die auf die in Lübeck geplanten Vorhaben zurückzuführen sind (nach Reduzierung: rd. 1,8 % bei Bekleidung/Schuhe/Accessoires und rd. 4,5% bei Uhren/Schmuck/ Metallwaren), schließt nach Einschätzung des Fachgutachters die angestrebte Ansiedlung solcher Betriebe in Grevesmühlen nicht aus. Das ISEK der Stadt Grevesmühlen enthält keine zusätzlichen Hinweise für die Entwicklung des Einzelhandels in Grevesmühlen. Das derzeit noch in der Erarbeitung befindliche Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Grevesmühlen kann jedoch aus gegebenen Gründen nicht mehr in die Begutachtung einbezogen werden.	
<u>4.26 Beteiligung des Landkreises Nordwestmecklenburg und des Grevesmühlener Gewerbevereins</u> Die Stadt Grevesmühlen bittet um Beteiligung des Landkreises Nordwestmecklenburg und des örtlichen Gewerbe-, Handels- und Industrievereins e.V., Langer Steinschlag 2, 239236 Grevesmühlen.	Grev.*	Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Dem Landkreis Nordwestmecklenburg wurden im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB die Unterlagen des Bebauungsplanes zugesandt. Eine Stellungnahme wurde vom Landkreis jedoch nicht abgegeben. Da der örtliche Gewerbeverein kein Träger öffentlicher Belange ist, erfolgte hier keine Beteiligung im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB. Unbenommen dessen steht es dem Gewerbeverein frei, seine Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und (2) BauGB in das jeweilige Bauleitplanverfahren einzubringen.	teilweise berücksichtigt
<u>4.27 Erwartung negativer Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur zentraler Orte im angrenzenden Westmecklenburg</u> Das Einzugsgebiet reicht weit in den westlichen Teil des Landes Mecklenburg-Vorpommern hinein. Bei einer durch den Gutachter in Ansatz gebrachten, wenig nachvollziehba-	MEIL M-V*	Erhebliche Umsatzumverteilungen zu Lasten zentraler Orte Mecklenburg-Vorpommerns sind nicht zu erwarten. Wesentliche Faktoren für die 20-prozentige Potenzialreserve sind die sehr gute verkehrliche Anbindung der Vorhabenstandorte und das hohe Tourismuspotenzial der	Klarstellen und nicht berücksichtigen

ren Potenzialreserve von 20% (entspricht 232.200 Personen oder 309,2 Mio. € Nachfragepotenzial) dürfte die projektrelevante Marktdurchdringung in M-V noch deutlich höher sein, da die Potenzialreserve laut Gutachten aus Tagesbesuchern, Touristen, Geschäftsreisenden, Zufallskunden und Streukunden gespeist wird. Das Kundenpotenzial M-V wird bei diesem methodischen Ansatz doppelt „strapaziert“, da Kunden insbesondere Tagesbesucher, aber auch Geschäftsreisende oder Zufallskunden sein werden. Vor dem Hintergrund des beschriebenen M-V relevanten Projekteinzugsgebietes sind negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der zentralen Orte, hier insbesondere auf das Oberzentrum Schwerin, auf die Mittelzentren Wismar und Grevesmühlen sowie auf die Grundzentren Schönberg, Gadebusch, Rehna, Dassow und Klütz zu vermuten.		Region (Ostseebäder und Hansestadt Lübeck selbst). Grundsätzlich gilt, dass die Herkunft der Streukunden nicht genau zugeordnet werden kann und sich vor allem aufgrund des hohen Touristenanteils unter den Streukunden äußerst großräumig bis ins – insbesondere skandinavische – Ausland verteilt. So ist nicht davon auszugehen, dass der Anteil von Streukunden aus Mecklenburg-Vorpommern so groß sein wird, dass dadurch signifikante Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten sind. Diese werden sich auf einzelne Standortgemeinden und Vorhabensortimente in Mecklenburg-Vorpommern deutlich unterhalb der Spürbarkeitsschwelle bewegen. Das Streukundenpotenzial aus der Gruppe der Touristen wird sich schwerpunktmäßig aus Besuchern der Hansestadt Lübeck und Urlaubern aus der Lübecker Bucht sowie aus Skandinavientouristen zusammensetzen. Von einem signifikanten Abzug der tourismusinduzierten Kaufkraft in Mecklenburg-Vorpommern zu Gunsten Lübecks mit der Folge einer „Doppelbelastung“ des bestehenden Einzelhandels in Mecklenburg-Vorpommern ist daher nicht auszugehen. Die städtebauliche und raumordnerische Bewertung der beiden Vorhaben in Lübeck-Dänischburg und in Herrenholz hat zunächst ergeben, dass in einigen Vorhabensortimenten und Untersuchungsstandorten mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen nicht ausgeschlossen werden können. Um die Verträglichkeit der Vorhaben zu gewährleisten, wurden die ehemals geplanten Verkaufsflächen reduziert. Dadurch wird ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche/raumordnerische Auswirkungen vermieden. Dies gilt insbesondere auch für die mecklenburg-vorpommerischen Zentralen Orte innerhalb der Einzugsgebiete.	
4.28 <u>Fehlende Aussagen zu Schönberg und Dassow</u> Schönberg und Dassow liegen im Stadt-Umland-Raum Lü-	MEIL	Wesentliche Auswirkungen auf die Grundzentren Schönberg und Dassow sind nicht zu erwarten.	Klarstellen und nicht

beck (vgl. Landesentwicklungsprogramm MV). Diese Verflechtung findet im Gutachten keinerlei Erwähnung bzw. Berücksichtigung.	M-V*	Schönberg und Dassow sind gemäß der Raumordnung als Unterzentren eingestuft. Ihr Versorgungsauftrag konzentriert sich demnach auf Grundversorgungsfunktionen. Sowohl Schönberg als auch Dassow liegen jedoch außerhalb der für den periodischen Bedarf relevanten Zonen der jeweiligen Einzugsgebiete. Negative Auswirkungen im Segment des periodischen Bedarfs sind demnach ausgeschlossen. Angebotsüberschneidungen zwischen Dassow und Schönberg im Bereich der zentrenrelevanten Vorhabensortimente sind aufgrund der grundzentralen Funktion der Städte nur eingeschränkt vorhanden. Daher haben die Gutachter die Auswirkungen der beiden Vorhaben im Segment der zentrenrelevanten Sortimente detailliert erst ab der Hierarchieebene Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ermittelt. Die Gutachter gehen davon aus, dass die Auswirkungen in den Grundzentren aufgrund der begrenzten Angebotsüberschneidungen in jedem Falle geringer ausfallen werden als in den höherrangigen Zentren. Da die Reduzierungsempfehlungen umgesetzt werden, ist von keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf Dassow und Schönberg auszugehen.	berücksichtigen
<u>4.29 Nichtbetrachtung der mecklenburgischen Grundzentren</u> Sämtliche Grundzentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die im Einzugsgebiet liegen, bleiben bei der Wirkungsprognose unberücksichtigt. Lediglich für das Mittelzentrum Grevesmühlen erfolgte eine Analyse der Kaufkraftumverteilung.	MEIL M-V*	Funktionsstörungen der mecklenburgischen Grundzentren sind nicht zu erwarten. Der Versorgungsauftrag der Grundzentren konzentriert sich auf Grundversorgungsfunktionen. Daher wurden alle Grundzentren, die außerhalb der für den periodischen Bedarf relevanten Einzugsgebietszonen liegen, keiner detaillierten Wirkungsanalyse unterzogen. Angebotsüberschneidungen zwischen den Vorhaben und den Grundzentren im Bereich der zentrenrelevanten Vorhabensortimente sind aufgrund der grundzentralen Funktion nur eingeschränkt vorhanden. Daher haben die Gutachter die Auswirkungen der beiden Vorhaben im Segment der zentrenrelevanten Sortimente detailliert erst ab der Hierarchieebene Grundzentren mit Teilfunktion ei-	Klarstellen und nicht berücksichtigen

		nes Mittelzentrums ermittelt. Die Gutachter gehen davon aus, dass die Auswirkungen in den Grundzentren aufgrund der begrenzten Angebotsüberschneidungen in jedem Falle geringer ausfallen werden als in den höherrangigen Zentren. Da die Reduzierungsempfehlungen umgesetzt werden, ist von keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die mecklenburg-vorpommerischen Grundzentren auszugehen.	
4.30 Keine korrekte Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen auf die umliegenden Zentren Unter Pkt. 9.1 der Begründung des B-Plans Nr. 22.55.08 wird dargelegt, dass neben der Stadt Oldenburg i.H. weitere Gemeinden und Städte mit zentralörtlicher Funktion wie z.B. Bad Schwartau, Stockelsdorf, Bad Oldesloe, Bad Segeberg, Neustadt i.H., Eutin, Mölln, Wismar und Schwerin sowie das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, die Verbände Lübeck-Management, Einzelhandelsverband-Nord e.V. und andere ebenso Bedenken in Bezug auf die zentralörtliche Relevanz des Vorhabens angemeldet haben. Nach Auffassung der Stadt Oldenburg i.H. bescheinigt die Tatsache, dass alle in der Umgebung liegenden und mit zentralörtlichen Funktionen ausgestatteten Gemeinden und Städten entsprechende Bedenken angemeldet haben, dass die in dem Verfahren festgestellten Auswirkungen sich nicht korrekt darstellen.	Oldenb.	Die Darstellung der Auswirkungen auf die umliegenden Zentren basieren auf der Ermittlung durch einen anerkannten Fachgutachter Das für das Erweiterungsvorhaben in Lübeck-Herrenholz und das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg erstellte Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen wurde von dem Fachgutachterbüro Dr. Lademann und Partner erstellt. In den Wirkungsanalysen des Gutachtens werden die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die genannten Städte und Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion einzeln und kumuliert bezogen auf jedes Versorgungszentrum ermittelt und bewertet. Es wird dargelegt, dass durch die geplanten Verkaufsflächen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in der Regel Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel der umliegenden Zentren zu erwarten sind, die jedoch – durch die Berücksichtigung der gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen – nicht zu einem Umschlagen in städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungen im Sinne eines Funktionsverlustes zentraler Versorgungsbe- reiche führen. Die Tatsache an sich, dass von Seiten der betroffenen Zentren Bedenken gegenüber den Vorhaben geäußert werden, ist nachvollziehbar, aber für sich gesehen kein Indiz dafür, dass die ermittelten Auswirkungen nicht korrekt dargestellt wurden.	nicht berücksichtigen

Nr. 5 Hinweise zur Methodik des Gutachtens zur Einzelhandelsverträglichkeit und Empfehlungen zu Festsetzungen des B-Planes

5.1 Kritik an der Abgrenzung der Einzugsgebiete

Die Abgrenzung der Einzugsgebiete ist wenig transparent und kaum nachvollziehbar.

MEIL
M-V*

Die Einzugsgebiete sind empirisch belegt.

Zur Abgrenzung von Einzugsgebieten steht dem Gutachter durch die mehr als 20-jährige Beratungstätigkeit ein Datenpool zur Verfügung, der auf mehr als 250.000 Verbraucherangaben zum Einkaufsverhalten aus telefonischen Haushaltsbefragungen beruht. Darüber hinaus liegen dem Gutachter zahlreiche „Echteinzugsgebiete“ vor, die im Rahmen der Beratungstätigkeit für Handelsunternehmen und Projektentwickler als Grundlage für Bewertungen zur Verfügung gestellt und auf die Vorhaben in Lübeck-Dänischburg und –Herrenholz im Analogieschluss übertragen wurden.

Bezüglich der Abgrenzung des Einzugsgebiets des CITTI-Parks wurde zusätzlich auf Kundenbefragungsdaten zurückgegriffen, die in den letzten Jahren von CITTI am Standort Lübeck durchgeführt und dem Gutachter zur Verfügung gestellt worden. Das Einzugsgebiet ist damit empirisch belegt.

Grundsätzlich wurden bei der Abgrenzung der Einzugsgebiete neben der reinen Entfernung auch die Wettbewerbssituation, Agglomerationseffekte, naturräumliche Barrieren sowie „gelernte“ Einkaufsbeziehungen berücksichtigt.

Die einzelnen Vorhabenkomponenten des Ansiedlungsvorhabens in Dänischburg strahlen unterschiedlich weit aus. Während die nahversorgungsrelevanten Nutzungen aufgrund der Distanzsensibilität der Verbraucher sowie die optionalen Komponenten Autobedarf und Babybedarf ihre Kunden vor allem aus der Zone 1 des Einzugsgebiets generieren werden, strahlen die zentrenrelevanten Sortiment des Einkaufszentrums zusätzlich auch über die Zone 2 aus.

Der Bau- und Gartenmarkt wird aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation in der Hansestadt Lübeck lediglich auf den nördlichen Teil der Zone 2 ausstrahlen. Dies gilt auch für alternative, nicht-zentrenrelevante Nutzungen, die

klarstellen

		auf der für den Bau- und Gartenfachmarkt vorgesehenen Fläche über die Festsetzungen theoretisch realisierbar wären. Das IKEA-Einrichtungshaus sowie das House of Living (zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente) verfügen über eine höhere Ausstrahlungskraft und generieren ihre Kunden auch aus der Zone 3 des Einzugsgebiets. Beim CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben werden die nahversorgungsrelevanten Nutzungen aufgrund der Distanzsensibilität der Verbraucher in diesem Segment ebenfalls vor allem Kunden aus der Zone 1 des Einzugsgebiets ansprechen. Die übrigen (zentrenrelevanten) Nutzungen strahlen auch über die Zonen 2 und 3 aus, die der unterschiedlichen Höhe der Nachfrageabschöpfung entsprechend untergliedert wurden. Die Ausstrahlungskraft der jeweiligen Vorhabenkomponenten war maßgeblich für den Untersuchungsbedarf zur Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen. So wurden die Auswirkungen des IKEA-Hauses bspw. auf alle Untersuchungsstandorte innerhalb des Einzugsgebiets ermittelt, da das IKEA-Haus über das gesamte Einzugsgebiet ausstrahlt. Die Auswirkungen der zentrenrelevanten Fachmarktnutzungen wurden dagegen nur auf die Untersuchungsstandorte innerhalb der Zone 2 ermittelt, da die Ausstrahlungswirkungen dieser Vorhabenkomponenten sich nur bis zur Zone 2 erstrecken.	
5.2 <u>Unvollständige Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation der betroffenen zentralen Orte in Mecklenburg-Vorpommern</u> Die Beschreibung und Bewertung der vorhabenrelevanten Rahmenbedingungen für die Orte, die im Einzugsgebiet des Landes M-V liegen, sind unvollständig. Zwar wird im Kapitel 5 erwähnt, dass auf Grund der negativen wirtschaftlichen Entwicklungsprognosen für die Land-/Stadtkreise Parchim, Schwerin und Wismar von einem Rückgang der Bevölkerung	MEIL M-V*	Der für Mecklenburg-Vorpommern zu erwartende Bevölkerungsrückgang ist in die Modellberechnungen eingeflossen. Die Berechnungen der Umverteilungswirkungen erfolgten mit Ausnahme im periodischen Bedarf anhand eines Gravitationsmodells (Huff-Modell). Hier flossen u.a. auch die veränderten Einwohnerzahlen zwischen Status Quo und erstem Jahr der Marktwirksamkeit der beiden Vorhaben ein. Die Umverteilungsquoten sind demnach unter Berücksichtigung der schrumpfenden Bevölkerungszahl in Meck-	Klarstellen und nicht berücksichtigen

auszugehen ist. Welche Konsequenzen hat dieses jedoch auf die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Zentrenstruktur in Mecklenburg-Vorpommern? Die Schlussfolgerungen fehlen im Gutachten.		lenburg-Vorpommern ermittelt worden. Da die Reduzierungsempfehlungen umgesetzt werden, können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Mecklenburg-Vorpommerns ausgeschlossen werden.	
5.3 <u>Unzureichende Berücksichtigung der Verflechtungen zwischen zentralen Orten Westmecklenburgs und Lübeck</u> Die heutigen Verflechtungen zwischen den verkehrlich gut angebundenen zentralen Orten in M-V und der Hansestadt Lübeck werden kaum berücksichtigt (Pendler, Einkaufsorientierung der Grevesmühlener Bürger in Richtung Lübeck). Dieses trifft insbesondere auf projektrelevante Sortimentsgruppen zu (siehe Einzelhandelskonzept Grevesmühlen 2004).	MEIL M-V*	Die Verflechtungen sind bei den Modellberechnungen berücksichtigt worden. Im verwendeten Gravitationsmodell wurden die aktuellen Nachfrageverflechtungen anhand der eingestellten Aspekte „Größe und Attraktivität eines Angebotsstandorts“ sowie „Attraktivität eines Anbieters“, „Entfernung zwischen Angebotsstandort und Wohnstandort“, „Umsatzanteile mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets“ und „sortimentspezifische Nachfragebindung“ modelliert. Die heutigen Verflechtungen zwischen der Hansestadt Lübeck und dem mecklenburg-vorpommerischen Umland fanden insofern Berücksichtigung.	Klarstellen und nicht berücksichtigen
5.4 <u>Gesamtbeurteilung des Standortes Herrenholz unter Einbeziehung des vorhabenbezogenen B-Plans 22.56.01</u> Planerisch wäre es wichtig gewesen, bei dem zeitlich kurz vorher aufgestellten vorhabenbezogenen B-Plan 22.56.01 den Standort Herrenholz einschließlich der CITTI-Park Erweiterung insgesamt zu beurteilen. Nur so können die hohe Kundenfahrzeugfrequenz und die Weiterentwicklung mit möglichen innenstadtrelevanten Sortimenten zukunftsorientiert beurteilt werden. Damit wäre eine sehr viel genauere Einschätzung über das großflächige Einkaufsareal und Innenstadt/Region möglich. Es wird gebeten, diesen Vorschlag in den künftigen Planungsinhalten mit zu berücksichtigen.	IHK	Eine Gesamtbeurteilung des Standortes Herrenholz aus Anlass der beiden B-Pläne 22.55.08 und 22.56.01 war nicht notwendig Im rechtskräftigen vorhabenbezogene B-Plan 22.56.01, der Teile des Moba-Firmengeländes nordwestlich des B-Plans 22.55.08 und am 26.01.2012 als Satzung beschlossen wurde, wird als Art der Nutzung zwar ein „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ festgesetzt, zulässig sind dort aber ausschließlich „Beratungs- und Dienstleistungszentren für Betriebe für bauliche und energetische Maßnahmen mit angeschlossenem Vertrieb, Planung und Verwaltung“. Ansonsten werden Stellplätze und eine Lagerfläche für das angrenzende Moba-Gelände festgesetzt. Da sich hier kaum relevante Bezüge zu den geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der CITTI-Park Erweiterung ergeben, bestand für eine Gesamtbeurteilung des Standorts Herrenholz aus Anlass	klarstellen

		dieser beiden Planungen kein Bedarf.	
5.5 Weitere Erhöhungen der Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie werden nicht akzeptiert Im Vergleich zum Planentwurf, der im Verfahren nach § 4 (1) BauGB vorgelegt wurde, hat sich das Plangebiet vergrößert mit der Folge weiterer Erhöhungen der zulässigen Grund- und Geschossflächen. Es ist zu befürchten, dass weitere Erweiterungen hierdurch vorprogrammiert sind mit dem Ziel, die Attraktivität des CITTİ Centers noch weiter zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche (wie der Innenstadt von Bad Schwartau) zu steigern, insbesondere, wenn neben einer Verkaufsflächenenerhöhung auch die Bereiche Dienstleistungen und Gastronomie ausgeweitet werden. Hiervon wird seitens der Stadt Bad Schwartau dringend abgeraten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Bad Schwartau bezüglich der Dienstleistungen und Gastronomie (Begrenzung auf max. 1.500 m²) keine weiteren Erhöhungen über diesen Bestand hinaus akzeptieren wird. Hierbei handelt es sich um Einrichtungen, die im Grund dem Zentralen Versorgungsbereich (z.B. der Innenstadt Lübeck) vorbehalten sein sollten. Bereits das vorhandene sehr große Ausmaß an Gastronomiebetrieben und Dienstleistungsangeboten an dem städtebaulich nicht integrierten Sonderstandort CITTİ, welcher kein zentraler Versorgungsbereich ist (vgl. auch Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck), wird von der Stadt Bad Schwartau sehr kritisch bewertet.	Bad Schw.	Eine Erhöhung der Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie über den derzeitigen Bestand hinaus ist nicht vorgesehen. Die im B-Plan Entwurf zur öffentlichen Auslegung und zur TöB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB für die Teilgebiete 1 und 2 des Sondergebietes festgesetzten zulässigen Grund- und Geschossflächen umfassen zu einem großen Teil Wegeflächen für Kunden, Neben- und Lagerflächen, Flächen für das Parken im angegliederten Parkhaus sowie Verkaufsflächen. Die darin enthaltenen zulässigen Nutzflächen für Gastronomiebetriebe und Dienstleistungen umfassen ausschließlich den derzeitigen Bestand der vorhandenen Betriebe. Zwar wurde die im B-Plan Entwurf zur TöB-Beteiligung dafür festgesetzte Fläche von 1.500 m² im Rahmen der nachgefolgten eingeschränkten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB auf 2.200 m² hochgesetzt, dies erfolgte jedoch ausschließlich, um bereits vorhandene, aber bisher nicht als solche bilanzierte Gastronomieflächen im SB-Warenhaus zu berücksichtigen. Eine Erhöhung über diesen Bestand hinaus ist nicht vorgesehen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 6 Widersprüche zum Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009 der Hansestadt Lübeck und zu den Vorgaben des regionalen Einzelhandelsforums			
6.1 Widerspruch zum Einzelhandelsentwicklungskonzept Mit dem angestrebten Planungsziel der Erweiterung der Verkaufsflächen um 10.000 m² zentrenrelevante Sortimente für	Bad Schw.*	Die CITTİ-Planung entspricht dem neuen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck.	

das bestehende CITTI-Park Einkaufszentrum, die durch das Gutachten von Dr. Lademann & Partner auf 8.600 m² VK für zentrenrelevante Sortimente reduziert wird, setzt sich die Hansestadt Lübeck über die von ihr mitgetragenen und beschlossenen Ziele des Einzelhandels-Entwicklungskonzeptes hinweg. Hiernach soll die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Möglichkeit in bestehenden Zentren, also auch der Umlandgemeinden wie Bad Schwartau, erfolgen und eine bürgernahe Versorgung sichergestellt werden.		Das Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2009 verweist zentrenrelevante Sortimente nicht auf die Umlandzentren, sondern prioritär auf die Lübecker Innenstadt sowie die Stadtteilzentren. Das neue Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck ersetzt das beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2009 u.a. dahingehend, dass auch die Sonderstandorte von regionaler und überregionaler Bedeutung (Lübeck-Dänischburg und CITTI-Park) für zentrenrelevante Ansiedlungsvorhaben in Frage kommen. Die CITTI-Park-Erweiterung entspricht damit den stadtentwicklungsstrategischen Zielen der Hansestadt Lübeck.	teilweise berücksichtigt
6.2 Keine Berücksichtigung der schützenswerten Interessen der benachbarten Zentralen Orte bei Aufstellung des Zentrenkonzepts. Der Standort Herrenholz hat sich mehr oder weniger planlos in einem ursprünglichen Gewerbegebiet ohne Ausdruck eines politischen Willens zu einem Einkaufszentrum entwickelt. Trotz eines Bürgerschaftsbeschlusses gegen die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten im Jahr 1996 kam es danach auf Betreiben des Einzelhandelsgewerbes zu mehreren Flächen- und Sortimentserweiterungen mit zentrenrelevanter Bedeutung. Dermaßen beeinflusst hat die Bürgerschaft der Stadt Lübeck ihr 2009 beschlossenes Einzelhandelskonzept durch ein sogenanntes Zentrenkonzept ersetzt, um damit die IKEA-Ansiedlung und die Erweiterung Herrenholz zu legitimieren. Die Bürgerschaft der Stadt Lübeck hat sich in der ihr durchaus zustehenden Abwägung zwischen dem Schutz ihrer eigenen Innenstadt und der Steigerung der Einzelhandelszentralität des Oberzentrums Lübeck für letzteres entschieden. In diese Abwägung sind die schützenswerten Interessen der benachbarten Zentralen Orte nicht eingeflossen.	Bad Old.	Die schützenswerten Interessen der benachbarten Zentralen Orte werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Ziel des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt ist die Stärkung der Lübecker Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus sind die beiden Sonderstandorte (über-)regionaler Bedeutung Inhalt des Zentrenkonzepts. An diesen Standorten sind jedoch nur in dem Umfang zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, wie die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt und die Versorgungsfunktion der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine Berücksichtigung/Beachtung der schützenswerten Interessen der benachbarten Zentralen Orte und ihrer Versorgungszentren erfolgt bei konkreten Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanverfahren sowie im Rahmen des Regionalen Einzelhandelsforums, so wie es auch zu den Vorhaben zur Erweiterung des CITTI-Parks und der Ansiedlung des IKEA Scandinavian Centres der Fall ist bzw.	klarstellen

		war. In der Folge wurden die dort ursprünglich vorgesehenen bzw. beantragten zentrenrelevanten Sortimente und Verkaufsflächen aufgrund möglicher erheblicher Beeinträchtigungen der Versorgungszentren im Einzugsgebiet soweit reduziert, dass ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungen im Sinne eines Funktionsverlustes zentraler Versorgungsbereiche nicht zu befürchten ist.	
6.3 <u>Widerspruch zu den Vereinbarungen des Einzelhandelsforums</u> Es ist auf die im Einzelhandelsforum beschlossene Vereinbarung hinzuweisen, nach der aufgrund festgelegter Kriterien die Vorhaben bewertet und entschieden werden. In einer ersten Kurzprüfung durch die CIMA wurde dem Vorhaben in Herrenholz bereits die Nichtvereinbarkeit mit den Zielen und Kriterien bescheinigt. Die aufgrund der kumulierten Betrachtung (pauschale) Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente der CITTI-Park-Erweiterung wird nach Einschätzung der Stadt Bad Schwartau im Rahmen der Spielregeln des Einzelhandelsforums keine andere Bewertung des Vorhabens bringen. Es bleibt das Verfahren im Einzelhandelsforum abzuwarten. Bis dahin sollten sowohl die Bauleitplanverfahren in Dänischburg als auch die CITTI-Park-Erweiterung nicht weiter geführt werden.	Bad Schw.*	Mehrheitliche Zustimmung des Einzelhandelsforums. Das CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben wurde im EH-Forum in mehreren Sitzungen u.a. mit dem Gutachter der Stadt Lübeck diskutiert. In der abschließenden Abstimmung am 10.12.2010 haben sich neben der Hansestadt Lübeck 19 Städte und Gemeinden für das Vorhaben ausgesprochen. Bei einer Stimmenthaltung haben mit Bad Oldesloe, Bad Schwartau, Bad Segeberg, Mölln, Ratzeburg und Stockelsdorf sechs Städte bzw. Gemeinden das Vorhaben in der geplanten Größe abgelehnt.	berücksichtigt

Aufgestellt: Lübeck, den 30.04.2013

PROKOM Bereich Stadtplanung
Doris Hempen Katharina Belchhaus
Ernst Wessels

Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB, der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie der erneuten beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) / Stand 30.04.2013

Teil B: Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu Themen außerhalb der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 7 Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Stellungnahme vom 22.06.2012)		
7.1 <u>Hinweise zur Umsetzung/Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.</u> Der artenschutzrechtliche Ausgleich und die Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume im Plangebiet müssen im Zuge des B-Plan-Verfahrens durch geeignete vertragliche Vereinbarungen bis zum Satzungsbeschluss geregelt sein. Außerdem müssen die in der artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig und fristgerecht umgesetzt werden. Des Weiteren sind einige redaktionelle Änderungen bei der Nennung von Gesetzen etc. vorzunehmen.	Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf dem Ovendorfer Hof in der Gemeinde Ratekau umgesetzt werden. Hierbei geht es im Wesentlichen um die Anpflanzung von 2 Feldgehölzen zu jeweils ca. 1.750 m². Der überwiegende Teil des Ovendorfer Hofes befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck bzw. der KWL und wird für Ausgleichsmaßnahmen genutzt. Vor Satzungsbeschluss wird ein Vertrag zwischen der KWL und CITTI abgeschlossen. Mit Vertragsabschluss verpflichtet sich CITTI, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Ovendorfer Hof auf eigene Rechnung durchzuführen. Für die Flächeninanspruchnahme erhält die KWL ein angemessenes Entgelt, die Flächen werden als Ökopunkte abgebucht. Der Vertrag wird der UNB rechtzeitig vorgelegt.	berücksichtigen

	Die redaktionellen Änderungen werden in der Begründung vorgenommen.	
Nr. 8 AG-29 (Stellungnahme vom 04.07.2012)		
8.1 <u>Bedenken gegen die geplante CITT-erweiterung trotz zum Teil massiver Ablehnung einiger umliegender Gemeinden und wegen der zusätzlichen Bodenversiegelungen.</u> Die AG-29 bedauert es, dass die großflächigen Planungen in Dänischburg (IKEA) und Genin-Süd (CITT) trotz massiver Bedenken einiger umliegender Gemeinden und von verschiedenen Wirtschaftsverbänden weiterhin verfolgt wird. Bedauert werden auch die damit einhergehenden Bodenversiegelungen, die sich auch negativ auf den Klimaschutz auswirken.	Die beiden genannten Einzelhandelsplanungen entsprechen den Zielen der Hansestadt Lübeck, die u.a. im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck formuliert sind. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat bestätigt, dass die beiden Planungen nicht gegen die Vorgaben der Landesplanung und der Raumordnung verstoßen. Somit wird die Hansestadt Lübeck auch weiterhin ihre Ziele verfolgen. Die damit einhergehenden Eingriffe in den Boden werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausgeglichen. Die zusätzliche Inanspruchnahme von vorbelasteten Flächen entspricht dem im Baugesetzbuch formulierten Ziel, möglichst innerstädtische Bereiche zu verdichten, bevor am Stadtrand oder in der Landschaft zusätzliche Versiegelungen vorgenommen werden.	nicht berücksichtigen
8.2 <u>Fehlende Festlegungen der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Owendorfer Hof.</u> Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Owendorfer Hof in der Gemeinde Ratekau werden als praktikabel und zweckgerecht beurteilt. Es fehlen jedoch zwingende Festlegungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.	Da sich die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen auf fremdem Hoheitsgebiet befinden, können keine Festsetzungen getroffen werden. Zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen CITT und der Hansestadt Lübeck, die Eigentümerin der Ausgleichsflächen auf dem Owendorfer Hof ist, ein Vertrag abgeschlossen, der vor Satzungsbeschluss unterzeichnet und der UNB vorgelegt wird. In diesem Vertrag verpflichtet sich CITT, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Rechnung durchzuführen, die Flächen werden anschließend als Ökopunkte abgebucht.	berücksichtigen
8.3 <u>Monitoring muss festgeschrieben werden.</u>	In den Vertrag, der zwischen der KWL und CITT für die Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen werden muss,	berücksichtigen

Die AG-29 bemängelt die Praxis der Überprüfung von in Bebauungsplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Es fehlen Überprüfungen seitens der Behörden. Somit muss ein Monitoring grundsätzlich festgeschrieben werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten von den Bau- und Umweltbehörden spätestens nach 1 bis 2 Jahren kontrolliert werden.	wird eine Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen. Es ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre für die Gehölzflächen vorgesehen, die am Schluss der Pflege abgenommen und protokolliert wird. Das Protokoll wird der Unteren Naturschutzbehörde übergeben.	
Nr. 9 Kaufmannschaft zu Lübeck (Stellungnahme vom 28.06.2012)		
<u>9.1 Rückstau bis auf den Paddelügger Weg.</u> Es wird befürchtet, dass sich trotz doppelter Linksabbiegerspur zum CITTI-Park ein Rückstau bilden könnte, der bis auf den Paddelügger Weg reicht und zu Verkehrsbehinderungen in Richtung Autobahn und in Richtung Innenstadt führt. Es wird empfohlen, die Ampelschaltung an der Kreuzung Herrenholz - Paddelügger Weg zu überprüfen und anzupassen sowie Reiseempfehlungen über die Ziegelstraße zum Herrenholz und von dort zum Eingang Herrenholz anzubringen, um die Situation an der o.g. Kreuzung zu entlasten.	Gemäß der Verkehrsuntersuchung vom Büro Masuch + Olbrisch vom 07.01.2011 reichen die schon durchgeführten Maßnahmen für die Bewältigung des zu erwartenden Verkehrs aus. Hinzuweisen ist auf das geplante Parkhaus am Eingang Herrenholz, das große Teile des Besucherverkehrs schon abfangen und die Situation im Bereich Paddelügger Weg/Herrenholz entlasten wird. In diesem Zusammenhang wird es sicherlich erforderlich werden, die Besucher auf das neu geplante Parkhaus und somit auf den zweiten Eingang von der Straße Herrenholz hinzuweisen. Insoweit wird der vorgebrachte Vorschlag berücksichtigt. Alle Ampelschaltungen können den veränderten Verkehrsbedingungen angepasst werden, wenn es erforderlich wird. Dieses würde erfolgen, falls sich Rückstaus auf den Paddelügger Weg bilden.	berücksichtigen
Nr. 10 Kabel Deutschland (Stellungnahme vom 01.06.2012)		
<u>10.1 Berücksichtigung von vorhandenen Telekommunikationsanlagen.</u> Am und im Plangebiet befinden sich Leitungen der Firma Kabel Deutschland, die bei Bauarbeiten zu schützen bzw. zu sichern sind. Sollten Umverlegungen erforderlich werden, so ist dieses rechtzeitig mit Kabel Deutschland abzustimmen. Es wurden Lagepläne beigelegt.	Die Stellungnahme einschließlich der Leitungspläne wird an CITTI mit der Bitte um Berücksichtigung übergeben.	berücksichtigen

Aufgestellt: Lübeck, den 30.04.2013

PROKOM Bereich Stadtplanung

Ernst Wessels Katharina Belchhaus

Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB, der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie der erneuten beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) / Stand 30.04.2013

Teil C: Stellungnahmen von Bürgern und sonstigen Einwendern im Rahmen der Auslegung

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 11 Grundstücksgesellschaft HKT Herrenholz mbH & Co.KG (Stellungnahmen vom 27.07.2012 und 06.08.2012)		
<u>11.1 Eine Grenzbebauung wird abgelehnt.</u> Die Grundstücksgesellschaft ist Eigentümer des im Südwesten angrenzenden Flurstücks 37/82. Auf der Südostgrenze des Grundstückes befindet sich eine 1- bis 3-geschossige Grenzbebauung, die gemäß dem geltenden Bebauungsplan 22.56.00 herzustellen war. Der Bebauungsplanentwurf 22.55.08 sieht an dieser Grenze nunmehr ein Parkhaus vor, das gemäß dem derzeit geltenden Bebauungsplan ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m über Gelände aufweisen darf. Darüber hinaus darf die Grenzbebauung nur mit der nachbarlichen Zustimmung des Einwenders erhöht werden. Der Einwender lehnt eine über die bisher vorhandene Grenzbebauung hinausgehende Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück ab und ist der Meinung, dass hierfür seine Zustimmung erforderlich sei. Diese Zustimmung wird nicht in Aussicht gestellt. Eine Verlagerung dieses Konflikts in das Baugenehmigungsverfahren würde zur Unwirksamkeit der entsprechenden Festset-	Der für das Teilgebiet 4 bisher geltende Bebauungsplan 22.56.00, der für das nordwestlich angrenzende Gewerbegrundstück mit der Flurstücksnummer 37/82 unverändert Bestand hat, schreibt durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden bis zur zulässigen Gebäudehöhe von 14,0 m über alle (bis zu 4 zulässige) Geschosse an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden muss. Entsprechend wurden die auf dem benachbarten Flurstück vorhandenen 1- und 3-geschossigen Gebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand zum südöstlich angrenzenden Flurstück 37/78 (Teilgebiet 4) als Grenzbebauung errichtet. Unter Berücksichtigung der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Grenzbebauung und der bisher geltenden Regelungen zur Bauweise und zur zulässigen Bauungshöhe wird nunmehr für eine Bebauung im Teilgebiet 4 ebenfalls bzw. unverändert eine geschlossene Bauweise für eine bis zu 14,15 m hohe Bebauung festgesetzt, dies bedeutet gegenüber dem Planungsstand vom 09.07.2012 eine Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 3,85 m. Die	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
zung des B-Plans und damit des Bebauungsplanes insgesamt führen. Eine Festsetzung, die auf eine nicht realisierungsfähige Bebauung hinausläuft, ist ebenfalls nichtig.	geringfügige Überschreitung der bisher zulässigen Gebäudehöhe um 15 cm ist vor allem darin begründet, dass die oberste Parkebene des neuen Parkhauses mit einem begrünten Dach versehen werden soll. Zudem muss die lichte Höhe des Erdgeschosses mit annähernd 5 m auf die Durchfahrt von Bussen und Lkw's ausgelegt sein. Durch die Überschreitung treten keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Grundstück des Einwenders, wie z.B. Schattenwurf, auf. Nachbarliche Belange werden ausreichend berücksichtigt.	
<u>11.2 Es sind massive Auswirkungen auf das benachbarte Grundstück der HKT zu erwarten</u> Neben einer unzumutbaren Verschattungswirkung durch die beabsichtigte Grenzbebauung in der beabsichtigten Höhe sind auch erhebliche Auswirkungen auf die Produktionsstätte auf dem HKT-Grundstück zu erwarten. Betroffen ist eine sensible Produktionsstätte für die Herstellung von Fenster-/ Türelementen, bei der äußerst empfindliche computergesteuerte Maschinen eingesetzt werden. Es wird – auch aufgrund bereits eingetretener Erfahrungen – davon ausgegangen, dass durch die geplante Errichtung und Nutzung des Parkhauses Produktionsunterbrechungen in erheblichem Umfang, wenn nicht sogar eine Produktionsstilllegung drohen. Erschütterungen zählen zu den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.	Wie oben bereits ausgeführt wurde, ist schon heute nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan 22.56.00 eine Bebauung auf der Grenze zum Nachbargrundstück erforderlich. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet, so dass auch nach geltendem Planungsrecht die Errichtung eines Parkhauses zulässig ist. Durch die Festsetzungen des B-Plans 22.55.08 werden daher keine neuen, womöglich unzumutbaren Auswirkungen auf das Nachbargrundstück ausgelöst. Ob und inwieweit bei der Errichtung und Nutzung des Parkhauses Erschütterungen entstehen, die sich auf die benachbarte Produktionsstätte auswirken können, ist daher im Rahmen der Baugenehmigung und Baudurchführung zu regeln. Eine von der CITTI-Handelsgesellschaft beauftragte gutachterliche Vorab-Stellungnahme des Baugrundsachverständigenbüros, das regelmäßig für CITTI an dem Standort tätig ist, kommt zu dem Ergebnis, dass für den Neubau des Parkhauses emissionsarme Bauweisen möglich sind, mit denen emissionsbedingte Beeinträchtigungen für die Produktion auf dem Nachbargrundstück während des Baus vermieden werden können.	klarstellen
<u>11.3 Die neuen verkehrs- und immissionsschutzrechtlichen Be-</u>	Das Verkehrsgutachten für den B-Plan 22.55.08 wurde im Hin-	berücksichti-

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<u>sonderheiten durch das Parkhaus sind nicht beachtet worden.</u> Die sich durch die geplante Errichtung eines Parkhauses im Teilgebiet 4 ergebenden neuen verkehrsrechtlichen und auch immissionsschutzrechtlichen Besonderheiten durch den zu erwartenden Verkehr sind im B-Plan Entwurf nicht beachtet worden und waren nicht Gegenstand der notwendigen gutachterlichen Feststellungen des bisherigen Verfahrens. Daher können diese Feststellungen auch nicht die Grundlage bilden für die Änderung des Bebauungsplans.	blick auf die Planung des Parkhauses im Teilgebiet 4 und die südliche Zufahrt von der Straße Herrenholz ergänzt. Es besteht aus verkehrlicher Sicht kein Handlungsbedarf, da die öffentlichen Straßen auch bei geänderter Verkehrsführung und Parkhausstandort im Teilgebiet 4 ausreichend leistungsfähig sind. Das ergänzte Gutachten wird Bestandteil der B-Plan Unterlagen bei der erneuten Auslegung. Weiterhin sollen stärkere Erschütterungen durch Verkehr im Parkhaus dadurch vermieden werden, dass ein Befahren der oberhalb des Erdgeschosses befindlichen Parkhausebenen mit Bussen oder LKWs ausgeschlossen wird.	gen
<u>11.4 Die Änderung des B-Plan Entwurfs nach der öffentlichen Auslegung im Juli 2012 macht eine erneute Auslegung erforderlich</u> Die im Juli 2012 nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans berühren die Grundzüge der Planung und sind nicht unwesentlich. Anstelle einer erneuten beschränkten Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB wäre eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) Satz 2 BauGB erforderlich gewesen.	Es ist richtig, dass durch die Festsetzungen eines Parkhauses anstelle eines Parkplatzes ein Grundzug der Planung berührt wird. Die Hansestadt Lübeck wird daher den Bebauungsplanentwurf erneut auslegen. Da nach der erneuten beschränkten Beteiligung im Juli/August 2012 noch weitere Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen worden sind, wird für den geänderten Bebauungsplanentwurf insgesamt eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) Satz 2 durchgeführt.	berücksichtigen
<u>11.5 Die Benachrichtigung über die erneute beschränkte Beteiligung erfolgte nicht durch den Plangeber</u> Es wird beanstandet, dass die Nachricht über die Änderungen im B-Plan Entwurf und das gewählte Verfahren nicht vom Plangeber erfolgte, sondern über das mit der Bebauungsplanerarbeitung beauftragte Planungsbüro.	Es ist durchaus übliche Praxis und gemäß § 4b BauGB rechtlich zulässig, dass ein Planungsbüro von der Hansestadt Lübeck beauftragt wird, in ihrem Namen die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Privater im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu benachrichtigen und ihnen die Unterlagen des jeweilige Bauleitplans zuzusenden.	nicht berücksichtigen
<u>11.6 Das Investorenkonzept soll scheinbar ohne Rücksicht auf städtebauliche Erfordernisse und private Belange durchge-</u>	Die Hansestadt Lübeck verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.55.08 das Ziel, das Einkaufszentrum CITTI-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<u>setzt werden</u> Für den Einwender drängt sich der Eindruck auf, dass ein vom Investor vorgegebenes Konzept ohne Rücksicht auf die städtebaulichen Erfordernisse und die notwendige Berücksichtigung von privaten Belangen in der Abwägung durchgesetzt werden soll.	Park innerhalb der Lübecker und der regionalen Einzelhandelslandschaft weiter zu stärken und damit auch eine Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung des Oberzentrums Hansestadt Lübeck zu erreichen. Zu diesem Zweck sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des CITTI-Park-Einkaufszentrums geschaffen werden. Die bei der Planaufstellung zu berücksichtigenden städtebaulichen Erfordernisse und öffentlichen und privaten Belange und Anforderungen werden dabei gemäß dem Auftrag des Baugesetzbuches gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Ebenso werden die eingehenden Anregungen aller Einwender geprüft und abgewogen. Von einer einseitigen Durchsetzung des Investorenkonzeptes kann keine Rede sein.	

Aufgestellt: Lübeck, den 30.04.2013

PROKOM Bereich Stadtplanung
Ernst Wessels Katharina Belchhaus

Auflistung der geänderten und ergänzten Teile

Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 30.04.2013 unterscheidet sich von der ausgelegten Fassung mit Stand 17.04.2012 in folgenden Punkten:

1. Die textlich festgesetzte Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften und für Dienstleistungen wird von 1.500 m² auf 2.200 m² korrigiert, um bisher nicht als solche bilanzierte Gastronomieflächen im SB-Warenhaus mit aufzunehmen.
2. Dem Wunsch des UKSH¹ und von CITTI entsprechend werden Flächen für ein Blutspendezentrum (500 m²) und Vortragsräume für ein Gesundheitsforum (250 m²) festgesetzt.
3. Die Erweiterungsmöglichkeit des Parkhauses im Teilgebiet 2 wird zurückgenommen, auf der Fläche sind nun ebenerdige Stellplätze zulässig. Nunmehr ist ein neues Parkhaus im Südwesten des Einkaufszentrums im Teilgebiet 4 geplant. Hierdurch wird die Anbindung der Besucherverkehre an das öffentliche Straßennetz verbessert und die zurückzulegenden Strecken auf dem Gelände des Einkaufszentrums erheblich verkürzt. Hierdurch erhöht sich die Verkehrssicherheit.
4. Wegen der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise auf dem an das Teilgebiet 4 angrenzende Flurstück 37/82 (B-Plan 22.56.00) ist an der nordwestlichen Grenze des Teilgebietes 4 ebenfalls eine geschlossene Bauweise zweckmäßig. Entsprechende Regelungen unter Wahrung der nachbarlichen Belange werden in Ziffer 3 des Teiles B – Text aufgenommen.
5. Im Nordwesten und Nordosten werden die Baugrenzen leicht verändert, um ausreichend Flächen für die geplanten Erweiterungen vorzusehen.
6. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen werden zusätzliche Regelungen zu Fassadenbegrünungen und Werbeanlagen aufgenommen. Außerdem wird der am Padelügger Weg vorhandene, naturschutzrechtlich geschützte Knick nachrichtlich dargestellt.
7. Die Gebäudehöhen waren bisher als Firsthöhen definiert. Da nur Flachdächer geplant sind, werden nunmehr maximal zulässige Gebäudehöhen (OK) festgesetzt.
8. Vervollständigung der zulässigen nichtzentrenrelevanten Sortimente im Teil B Text.
9. Die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten war bisher auf je 1.500 qm begrenzt. Diese Einschränkung soll nicht weiter verfolgt werden, da auch größere derartige Fachmärkte keine städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben. Im Teil B Text entfällt somit nunmehr die Begrenzung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten.

¹ Universitätsklinikum Schleswig-Holstein

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - TEXT SIEHE ANLAGE

ANLAGE 2b

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO)

 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

 Zweckbestimmung: Einkaufszentrum

TEILGEBIET 1 Erklärung siehe Teil B - Text Nr. 1.1.1 bis 1.1.5

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR Grundfläche **als Höchstmaß** (§ 19 (2) BauNVO)

GF Geschossfläche **als Höchstmaß** (§ 20 (2) BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 23 (3) BauNVO)

OK max. 32 m ü. NHN **Oberkante Gebäude** = max. Höhe über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Parkflächen

 Ein- und Ausfahrt

 Bereich für Ein- und Ausfahrten

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

 Versorgungsfläche Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Wa unterirdische Wassertransportleitung

 E unterirdische Stromversorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Private Grünfläche

 SI / W Zweckbestimmung: Sichtsutzpflanzung / Wiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 St Stellplätze

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

 Standort Werbeflyon

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

Nachrichtliche Übernahme

 (K) geschützter Biotop; Knick im Bereich des Erhaltungsgebietes (§ 15b LNatSchG)

Darstellungen ohne Normcharakter

 Flurstücksgrenzen (vorhanden)

 Flurgrenzen

 Vorhandene Gebäude

 Wegfallende Gebäude

 Flurstücksnummern

 Grenze der Anchl. B-Pläne

 Wegfallende Grenze des B-Planes

Änderungen sind
farbig dargestellt!

M. 1:2000

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

Große Koppel

BEBAUUNGSPLAN

22 . 55 . 08

- HERRENHOLZ EINKAUFSZENTRUM -

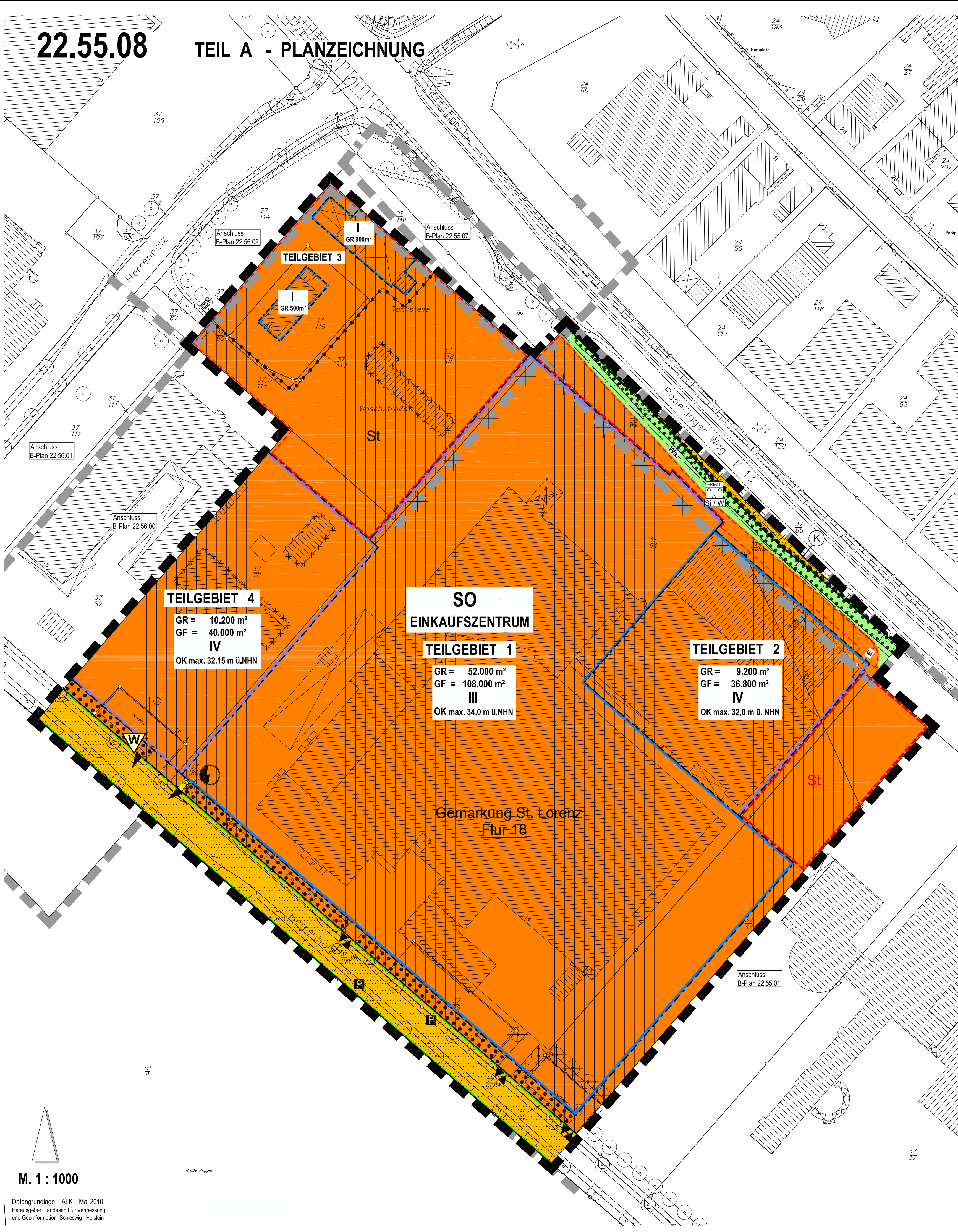
Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der
berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: 30.04.2013

Hansestadt LÜBECK

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





ZEICHNERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

EINKAUFZENTRUM Zweckbestimmung: Einkaufszentrum

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

GR Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 (2) BauNVO)

GF Geschossfläche als Höchstmaß (§ 20 (2) BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 23 (3) BauNVO)

OK max. Oberkante Gebäude = max. Höhe über NNH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Parkflächen

Ein- und Ausfahrt

Bereich für Ein- und Ausfahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfläche Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Wa unterirdische Wassertransportleitung

E unterirdische Stromversorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

SIT/W Zweckbestimmung: Sichtschutzpflanzung / Wiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Standort Werbeplakon

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

Nachrichtliche Übernahme

geschützter Biotopt: Knick im Bereich des Erhaltungsgebotes (§ 150 NatSchG)

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

Flurgrenzen

Vorhandene Gebäude

Wegfallende Gebäude

Flurstücksnummern

Grenze der Anschl. B-Pläne

Wegfallende Grenze des B-Planes

9. Fassade

9.1 Die Erweiterung des Einkaufszentrums ist im farbgleichen roten Ziegelverblendstein wie beim bestehenden Einkaufszentrum zu verkleiden. Glaselemente sind zulässig.

III Verhältnis zu bisher geltenden Rechtsvorschriften

10. Ersatz bisher geltender Bebauungspläne

10.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen der Bebauungspläne 22.55.01-Herrenholz-Süd, 22.56.00-Herrenholz Nord, 22.55.02-Herrenholz Süd, 22.55.03-Herrenholz Süd, 22.55.06-Herrenholz Süd und 22.55.07-Herrenholz Süd außer Kraft.

IV Hinweise

1 Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel, rechtzeitig zu informieren

2 Spätestens vier Wochen vor Beginn von Erdarbeiten ist der Bereich Archäologie der Hansestadt Lübeck über die Maßnahme zu informieren.

TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (§ 11 BauNVO)

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

1.1. Im Teilgebiet 1 sowie im ersten Vollgeschoss des Teilgebietes 2 sind ein Einkaufszentrum mit Einzelhandelsbetrieben für die unter a) und b) genannten Warensortimente, Schank- und Speisewirtschaften, kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienste, Friseursalons und Reisebüros sowie Stellplätze zulässig. Die Verkaufsfäche des Einkaufszentrums ist auf insgesamt 34.300 qm, die Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe auf insgesamt 2.200 qm begrenzt. 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. 8.200 qm
• Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung) max. 1.680 qm
• Fahrräder (inkl. Zubehör) max. 1.900 qm
• Spielwaren / Hobbybedarf max. 1.900 qm
• Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien max. 1.880 qm
• Foto, Film, Unterhaltungselektronik, Elektrotechnik (ohne Beleuchtung), Großelektro, Computer, Telekommunikation, Optik max. 5.950 qm
• Bücher, Schreibwaren max. 1.120 qm
• Uhren, Schmuck max. 550 qm

b) **Nichtzentrenrelevante Sortimente:**

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

1.1.2 Im Teilgebiet 1 sind zusätzlich zu den unter Ziffer 1.1. angegebenen folgende Nutzungen zulässig:

- Flächen für ein Blutspendezentrum max. 500 m²,
- Flächen für ein Gesundheitsforum (Vortragsräume) max. 250 m².

1.1.3 Im Teilgebiet 2 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Stellplätze und Garagen in bis zu drei Garagengeschossen und einer darüber liegenden Stellplatzebene zulässig.

1.1.4 Im Teilgebiet 3 sind ein gastronomischer Betrieb und eine Tankstelle zulässig.

1.1.5 Im Teilgebiet 4 ist ein Parkhaus zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche sind die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen (in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände) mitzurechnen.

2.3 Im Sondergebiet Einkaufszentrum Teilgebiet 1 kann die festgesetzte Gebäudehöhe um 4,50 m für technische Aufbauten überschritten werden.

2.4 Im Sondergebiet Einkaufszentrum Teilgebiet 2 dürfen Dachaufbauten wie Treppenaufgänge und Fahrstuhlschächte der Hochgarage die festgesetzte Gebäudehöhe um 7,00 m überschreiten.

3. **Bauweise, Abstandflächen** (§ 22 BauNVO, § 6 LBO Schl.-H.)

3.1 Im Teilgebiet 4 gilt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Grenze zwischen den Flurstücken 37/78 und 37/82) die geschlossene Bauweise für Gebäude mit einer Gebäudehöhe von bis zu 32,15 m ü. NNH (= ca. 14,15 m über Gelände).

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Im Bereich der Grundstücksgrenze, die dem Padelügger Weg zugewandt ist, sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind die Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen.

5.2 Der vorhandene Knick am Padelügger Weg ist frühestens alle 8 Jahre auf den Stock zu setzen. Mindestens alle 20 m sind Überhänger stehen zu lassen.

5.3 Entlang der Straßenbegrenzungslinie am Padelügger Weg ist ein 1 m hoher, nicht übersteigbarer Stabgitterzaun zu setzen.

6. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

6.1 In der innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände des Knicks mit standortheimischen Sträuchern bis zu einem geschlossenen Strauchbestand zu ergänzen.

6.2 Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen entlang der Straße Herrenholz sind fähig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten zu bepflanzen. Vorhandener Gehölzbestands ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgänger Gehölze sind durch standortheimische Laubbaum- und Straucharten zu ersetzen.

6.3 Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster einzugründen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten wie z. B. Spitzahorn, Hainbuche oder Eberesche mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe zu pflanzen.

6.4 Zweireihige Parkplatze sind in einer Gesamtlänge von mind. 10 m mit einem 1,00 m breiten Trennstreifen in der Mittelachse auszuführen. Diese Mittelachsen und der Streifen, der an das nordwestliche Gewerbegrundstück grenzt, sind in ihrer gesamten Länge zwischen den Bäumen mit einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen auf einem 80 cm breiten Pflanzstreifen zu bepflanzen: Pflanzabstand max. 60 cm, Heckenpflanze zweimal mit Ballen verpflanzt, Höhe mind. 1,00 m, Sorte z.B. Carpinus betulus (Hainbuche).

6.5 Im Teilgebiet 2 sind die Nordwest- und die Südostfassade, im Teilgebiet 4 die Nordwest- und die Südwestfassade mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind auf Dauer zu erhalten.

II Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

7. **Werbeanlagen**

7.1 Werbeanlagen sind nur zu Werbezwecken für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig (Ausnahme siehe 7.2).

7.2 Im Bereich der Stellplatzanlage sind vier Werbetafeln mit den Maßen 2,60 m x 3,60 m für Produktwerbung der ansässigen Einzelhandelsunternehmen zulässig.

7.3 An den nach Südosten und Südwesten gerichteten Fassaden und Aufbauten des Parkhauses im Teilgebiet 2 sind keine Werbeanlagen zulässig. Gleiches gilt für die nach Nordwesten und Südwesten gerichteten Fassaden des Parkhauses im Teilgebiet 4.

7.4 Am festgesetzten Standort „W“ an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Werbeplakat mit drei Werbeselben, bis zu einer Höhe von 27 m ü. NNH und einer je 3,30 Meter breiten Werbefläche über die volle Höhe zulässig.

7.5 Im Bereich der Stellplatzanlage sind 30 Fahnen zulässig sowie ein Preisschild für die Tankstelle bis zu einer Höhe von 25 m ü. NNH und in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand Padelügger Weg. Im Bereich der Stellplatzanlage sind zehn hinweisende Schilder mit je 2,5 qm Sichtfläche zulässig.

7.6 Im Teilgebiet 3 innerhalb des Flurstücks 37/116 ist ein Werbeplakat mit einer Höhe von 35 m ü. NNH für das Restaurant zulässig.

7.7 Auf folgenden Fassaden sind im Teilgebiet 1 des Einkaufszentrums sind Werbeanlagen unzulässig: an der Südwestseite und an der Südostseite. Ausgenommen sind ortsfestliche Schilder zur Auffindung (z.B. Warenannahme).

7.8 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

8. **Sendeanlagen**

8.1 Es sind 5 Antennen und sonstige Sendeanlagen einschl. Trägerkonstruktion auf Dächern bis zu einer Höhe von 5 m über Dach zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 15.03.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 23.03.2010 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 25.05.2010 bis einschließlich 07.06.2010 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 00.00.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katasteramtliche Bestand an sowie die geodätischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

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

09. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Bescheid, gestift.

10. Ausfertigung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

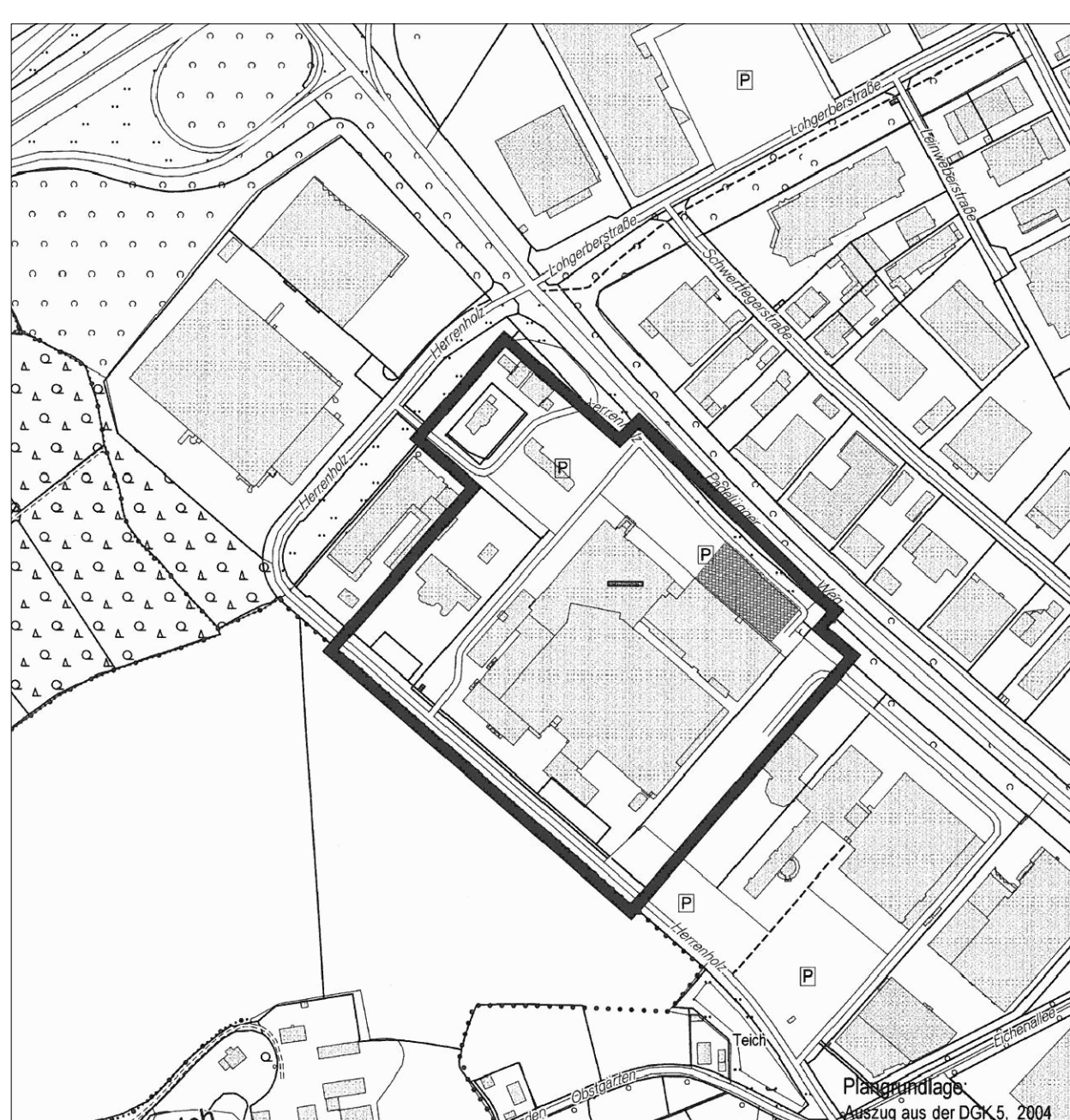
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sendezellen von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.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

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

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22.55.08 - Herrenholz - Einkaufszentrum, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 22.55.08 HERRENHOLZ - EINKAUFZENTRUM



Stand des Verfahrens : Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Stand: 30.04.2013

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



TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - TEXT SIEHE ANLAGE

ANLAGE 4

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

EINKAUFSZENTRUM Zweckbestimmung: Einkaufszentrum

TEILGEBIET 1 Erklärung siehe Teil B - Text Nr. 1.1.1 bis 1.1.5

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 (2) BauNVO)
GF Geschossfläche als Höchstmaß (§ 20 (2) BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 23 (3) BauNVO)
OK max. Oberkante Gebäude = max. Höhe über NHN
32 m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
P öffentliche Parkflächen
Ein- und Ausfahrt
Bereich für Ein- und Ausfahrten
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Versorgungsfläche Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Wa unterirdische Wassertransportleitung
E unterirdische Stromversorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche
St/W Zweckbestimmung: Sichtschutzpflanzung / Wiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
W Standort Werbeflyon
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

K geschützter Biotop: Knick im Bereich des Erhaltungsgebietes (§ 15b LNatSchG)

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen (vorhanden)
Flurgrenzen
Vorhandene Gebäude
Wegfallende Gebäude
Flurstücksnummern
Grenze der Anschl. B-Pläne
Wegfallende Grenze des B-Planes

BEBAUUNGSPLAN

22 . 55 . 08

- HERRENHOLZ EINKAUFSZENTRUM -

Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
 Stand: 30.04.2013

Hansestadt LÜBECK

Der Bürgermeister
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen
 Bereich 5.610 Stadtplanung



M. 1:2000

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

Große Koppel

Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum -**Teil B – Text**

Entwurf zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: 30.04.2013

Inhaltliche Änderungen der Entwurfsplanung vom 17.04.2012 sind grau hinterlegt!

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****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 sind ein Einkaufszentrum mit Einzelhandelsbetrieben für die unter a) und b) genannten Warensortimente, Schank- und Speisewirtschaften, kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienste, Friseursalons und Reisebüros sowie Stellplätze zulässig. Die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums ist auf insgesamt 34.300 qm, die Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe auf insgesamt **2.200** qm begrenzt.

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.	8.200 qm
- Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung)	max.	1.680 qm
- Fahrräder (inkl. Zubehör)	max.	1.800 qm
- Spielwaren / Hobbybedarf	max.	1.900 qm
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien	max.	1.880 qm
- Foto, Film, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel (ohne Beleuchtung), Großelektro, Computer, Telekommunikation, Optik	max.	5.950 qm
- Bücher, Schreibwaren	max.	1.120 qm
- Uhren, Schmuck	max.	550 qm
- Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel/ Friseurartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	max.	10.780 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,
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung),
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf),
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) sowie
- Babybedarf (Kindermöbel, Kinderwagen, Kindersitze, ohne Babybekleidung).

~~Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten darf jeweils 1.500 qm nicht überschreiten.~~

1.1.2 Im Teilgebiet 1 sind zusätzlich zu den unter Ziffer 1.1. angegebenen folgende Nutzungen zulässig:

- Flächen für ein Blutspendezentrum max. 500 m²,
- Flächen für ein Gesundheitsforum (Vortragsräume) max. 250 m².

1.1.3 Im Teilgebiet 2 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Stellplätze und Garagen in bis zu drei Garagengeschossen und einer darüber liegenden Stellplatzebene zulässig.**1.1.4 Im Teilgebiet 3 sind ein gastronomischer Betrieb und eine Tankstelle zulässig.****1.1.5 Im Teilgebiet 4 ist ein Parkhaus zulässig.****2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)****2.1 Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)****2.2 Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche sind die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen (in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände) mitzurechnen.****2.3 Im Sondergebiet Einkaufszentrum Teilgebiet 1 kann die festgesetzte Gebäudehöhe um 4,50 m für technische Aufbauten überschritten werden.****2.4 Im Sondergebiet Einkaufszentrum Teilgebiet 2 dürfen Dachaufbauten wie Treppenaufgänge und Fahrstuhlchächte der Hochgarage die festgesetzte Gebäudehöhe um 7,00 m überschreiten.**

3. Bauweise, Abstandsflächen (§ 22 BauNVO, § 6 LBO Schl.-H.)

- 3.1 Im Teilgebiet 4 gilt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Grenze zwischen den Flurstücken 37/78 und 37/82) die geschlossene Bauweise für Gebäude mit einer Gebäudehöhe von bis zu 32,15 m ü. NHN (= ca. 14,15 m über Gelände).

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Im Bereich der Grundstücksgrenze, die dem Padelügger Weg zugewandt ist, sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind die Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen.
- 5.2 Der vorhandene Knick am Padelügger Weg ist frühestens alle 8 Jahre auf den Stock zu setzen. Mindestens alle 20 m sind Überhälter stehen zu lassen.
- 5.3 Entlang der Straßenbegrenzungslinie am Padelügger Weg ist ein 1 m hoher, nicht übersteigbarer Stabgitterzaun zu setzen.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

- 6.1 In der innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände des Knicks mit standortheimischen Sträuchern bis zu einem geschlossenen Strauchbestand zu ergänzen.
- 6.2 Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen entlang der Straße Herrenholz sind flächig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten zu bepflanzen. Vorhandener Gehölzbewuchs ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubbaum- und Straucharten zu ersetzen.
- 6.3 Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten wie z. B. Spitzahorn, Hainbuche oder Eberesche mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe zu pflanzen.
- 6.4 Zweireihige Parkplatzstände sind in einer Gesamttiefe von mind. 10 m mit einem 1,00 m breiter Trennstreifen in der Mittelachse auszuführen. Diese Mittelachsen und der Streifen, der an das nordwestlich Gewerbegrundstück grenzt, sind in ihrer gesamten Länge zwischen den Bäumen mit einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen auf

einem 80 cm breiten Pflanzstreifen zu bepflanzen: Pflanzabstand max. 60 cm, Heckenpflanze zweimal mit Ballen verpflanzt, Höhe mind. 1,00 m, Sorte z.B. Carpinus betulus (Hainbuche).

- 6.5 Im Teilgebiet 2 sind die Nordwest- und die Südostfassade, im Teilgebiet 4 die Nordwest- und die Südwestfassade mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind auf Dauer zu erhalten.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**

7. Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen sind nur zu Werbezwecken für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig (Ausnahme siehe 7.2).
- 7.2 Im Bereich der Stellplatzanlagen sind vier Werbetafeln mit den Maßen 2,60 m x 3,60 m für Produktwerbung der ansässigen Einzelhandelsunternehmen zulässig.
- 7.3 An den nach Südosten und Südwesten gerichteten Fassaden und Aufbauten des Parkhauses im Teilgebiet 2 sind keine Werbeanlagen zulässig. Gleiches gilt für die nach Nordwesten und Südwesten gerichteten Fassaden des Parkhauses im Teilgebiet 4.
- 7.4 Am festgesetzten Standort „W“ an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Werbepylon mit drei Werbeseiten bis zu einer Höhe von 27 m ü. NHN und einer je 3,30 Meter breiten Werbefläche über die volle Höhe zulässig.
- 7.5 Im Bereich der Stellplatzanlagen sind 30 Fahnen zulässig sowie ein Preisschild für die Tankstelle bis zu einer Höhe von 25 m ü. NHN und in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand Padelügger Weg. Im Bereich der Stellplatzanlage sind zehn hinweisende Schilder mit je 2,5 qm Sichtfläche zulässig.
- 7.6 Im Teilgebiet 3 innerhalb des Flurstücks 37/116 ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 35 m ü. NHN für das Restaurant zulässig.
- 7.7 Auf folgenden Fassadenseiten im Teilgebiet 1 des Einkaufszentrums sind Werbeanlagen unzulässig: an der Südwestseite und an der Südostseite. Ausgenommen sind ortsleitende Schilder zur Auffindung (z.B. Warenannahme).
- 7.8 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

8. Sendeanlagen

- 8.1 Es sind 5 Antennen und sonstige Sendeanlagen einschl. Trägerkonstruktion auf Dächern bis zu einer Höhe von 5 m über Dach zulässig.

9. Fassade

- 9.1 Die Erweiterung des Einkaufszentrums ist im farbgleichen roten Ziegelverblendstein wie beim bestehenden Einkaufszentrum zu verkleiden. Glaselemente sind zulässig.

III Verhältnis zu bisher geltenden Rechtsvorschriften

10. Ersatz bisher geltender Bebauungspläne

- 10.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen der Bebauungspläne 22.55.01-Herrenholz-Süd, 22.56.00-Herrenholz Nord, 22.55.02-Herrenholz Süd, 22.55.03-Herrenholz Süd, 22.55.06-Herrenholz Süd und 22.55.07-Herrenholz Süd außer Kraft.

IV HINWEISE

- 1 Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel, rechtzeitig zu informieren.
- 2 Spätestens vier Wochen vor Beginn von Erdarbeiten ist der Bereich Archäologie der Hansestadt Lübeck über die Maßnahme zu informieren.

BEGRÜNDUNG

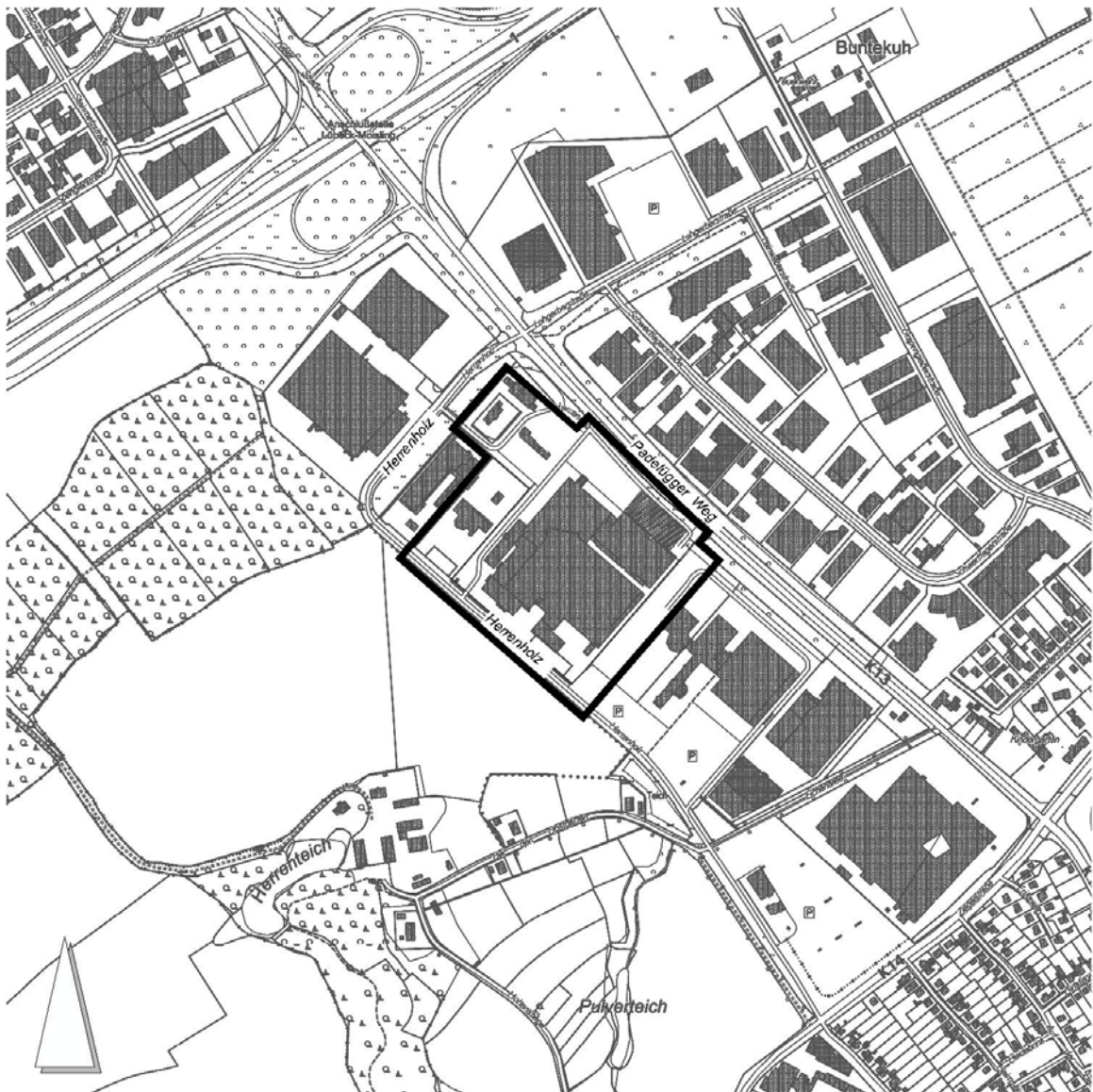
zum

Bebauungsplan 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum -

Entwurf zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Fassung vom 30.04.2013

Änderungen und Ergänzungen der ausgelegten Fassung vom 17.04.2012 sind grau hinterlegt!



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung sowie bisheriger Planungsprozess	4
2.	Städtebauliche Ausgangssituation	5
2.1	Gebäude- und Nutzungsbestand	5
2.2	Bisherige Entwicklung	5
2.3	Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck	7
2.4	Bestehendes Planungsrecht	8
3.	Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	9
3.1	Vorgaben aus dem Baugesetzbuch	9
3.2	Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan	10
3.3	Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung aus städtischen Konzepten	11
3.3.1	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)	11
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	13
3.5	Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“	13
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008	13
4.	Planungskonzept	13
4.1	Ziel und Zweck der Planung	13
4.1.1	Einzelhandelsgutachten 2011	15
4.1.2	Verteilung der Reduzierungsempfehlungen auf die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen	16
4.1.3	Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen der Landesplanung	19
5.	Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen	20
5.1	Städtebauliche Zielwerte	20
5.1.1	Geltungsbereich	20
5.1.2	maximal zulässige Bruttogeschossflächen im Einkaufszentrum	20
5.1.3	Nutzflächen im Teilgebiet 1:	20
5.1.4	Bruttogeschossflächen im Teilgebiet 3	20
5.1.5	Stellplätze insgesamt	20
5.2	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	21
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	23
5.3	Gestaltung	25
5.3.1	Material	25
5.3.2	Werbeanlagen	25
5.4	Verkehrliche Erschließung, Erschütterungen	26
5.4.1	Verkehrerschließung	26
5.4.2	Verkehrsuntersuchung	26
5.4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	27
5.4.4	Ruhender Verkehr	27
5.4.5	Erschütterungen	27
5.5	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	28
5.6	Energetische Optimierung	28
5.7	Grünflächen	28
5.8	Maßnahmen zur Begrünung des Baugrundstücks (Pflanz- und Erhaltungsbindung)	28
5.9	Maßnahmen zum Schutz der Natur	29
5.10	Emissionen / Altlasten	29
5.11	Archäologie	30

6.	Umweltbericht	30
6.1	Einleitung	30
6.1.1	Kurzübersicht	30
6.1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	31
6.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	32
6.2.1	Fachgesetze	32
6.2.2	Fachpläne	32
6.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	33
6.3.1	Schutzgut Mensch	33
6.3.2	Schutzgut Pflanzen	34
6.3.3	Schutzgut Tiere	34
6.3.4	Schutzgut Klima, Luft	35
6.3.5	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	35
6.3.6	Schutzgut Boden und Wasser	36
6.3.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	36
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
6.3.9	Schutzgebietsausweisungen	37
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
6.4.1	Schutzgut Mensch	37
6.4.2	Schutzgut Pflanzen	37
6.4.3	Schutzgut Tiere	38
6.4.4	Schutzgut Klima, Luft	38
6.4.5	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	38
6.4.6	Schutzgut Boden und Wasser	39
6.4.7	Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	39
6.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	39
6.4.9	Schutzgebietsausweisungen	39
6.4.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	39
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen	39
6.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	40
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
6.7	Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	41
6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	41
7.	Auswirkungen der Planung	41
7.1	Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche	42
8.	Kosten und Finanzierung	44
9.	Verfahren, Rechtsgutachten und Fachgutachten	45
9.1	Verfahrensübersicht	45
9.2	Rechtsgrundlagen	47
9.3	Fachgutachten	48
Anhang 1:	Vorhabenplan Erweiterung CITTI-Park Einkaufszentrum (unverbindlich)	49

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 102.000 qm.

Es werden folgende Flurstücke erfasst:

Gemarkung St. Lorenz, Flur 18: 37/118 tlw., 37/116, 37/117, 37/115, 37/85 tlw., 50 tlw., 37/94, 37/80, 37/29, 37/50 tlw., 37/103 tlw., 37/78, 37/77, 37/47, und 37/46.

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

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

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung sowie bisheriger Planungsprozess

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Gebäude- und Nutzungsbestand

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

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

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

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

Baulich mit dem Einkaufszentrum verbunden ist ein Parkhaus.

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

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

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

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

2.2 Bisherige Entwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

einer Verkaufsfläche von 3.500 qm festgesetzt und die Verkaufsfläche für Verbrauchermarkt/Lebensmittel um ca. 2.000 qm auf 11.000 qm erhöht.

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

2.3 Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck

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

In seiner **39. Änderung von 1998** wurde in Folge der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes² der größte Teil des Gewerbegebietes Padelügger Weg / Herrenholz in „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ geändert. Ziel der Änderung ist, die nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe auf die städtebaulich nicht integrierten Standorte zu lenken. Im Änderungsbereich enthalten ist das Gebäude des heutigen Einkaufszentrums.

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

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

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

² Gutachten „Einzelhandelsentwicklungskonzept“, 1996, erarbeitet vom Prisma-Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH, unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes, des Amtes für Wirtschaft, Verkehr und Hafen, der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes Nord-Ost und des Lübeck-Managements

2.4 Bestehendes Planungsrecht

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

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

Die zulässigen Nutzflächen betragen 27.000 qm, unterteilt in

- 1.500 qm Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften und eigenständige Dienstleistungsbetriebe und
- 25.700 qm Verkaufsfläche (VK) für Einzelhandelsbetriebe mit folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen:

11.000 qm VK für einen Verbrauchermarkt und sonstige Lebensmittelmärkte,

3.000 qm VK für Sportartikel incl. Fahrräder,

2.500 qm VK für Spielwaren,

3.500 qm VK für Textilien, davon ein Geschäft mit bis zu 2.000 qm VK,

5.500 qm VK für Elektrowaren, Unterhaltungselektronik und Computer,

jeweils bis zu 700 qm für sonstige Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der zuvor genannten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen.

Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt insgesamt 25.700 qm.

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

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

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

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

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

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

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

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

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

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

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

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

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

3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch

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

- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

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

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

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

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

Versorgungsbereiche lassen sich in folgende Kategorien einstufen:

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

3.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung aus städtischen Konzepten

3.3.1 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Lübecker Sortimentsliste unterscheidet drei allgemeine Arten von Sortimenten:

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Nichtzentrenrelevante Sortimente

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

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

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

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

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

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

3.5 Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“

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

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

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008

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

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

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

4. Planungskonzept

4.1 Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Einzelnen wurden die folgenden Sortimente mit jeweiligen Maximalverkaufsflächen beantragt:

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

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

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

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

4.1.1 Einzelhandelsgutachten 2011

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

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

Die geplanten Vorhaben umfassen im Einzelnen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Verteilung der Reduzierungsempfehlungen auf die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen der Landesplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Städtebauliche Zielwerte

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

Stellplätze insgesamt	ca. 2.850
------------------------------	------------------

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

⁹ derzeitige Planung CITT I

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

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ Universitätsklinikum Schleswig-Holstein

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

- Arzt-haus im Standteilzentrum St. Jürgen / Ratzeburger Allee,
- Arzt-haus im Nahversorgungs-zentrum St. Jürgen / Mönkhofer Weg,
- neues Arzt-haus im Stadtteilzentrum St. Jürgen / Hochschulstadtteil,
- Arzt-haus im Stadtteilzentrum Buntekuh,
- neues Arzt-haus im Nachversorgungs-zentrum Moisling West,
- neues Arzt-haus im Nahversorgungs-zentrum St. Gertrud / Heiligen-Geist-Kamp,
- neues Arzt-haus im Stadtteilzentrum St. Gertrud / Kaufhof,
- Arzt-häuser in der Innenstadt (Mengstraße, Fegefeuer, Parade).

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

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

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

Im Unterschied zum Einzelhandel, der sich im Rahmen der Maßgaben des Baugesetzbuches frei entwickeln kann, wird die Niederlassung von Ärzten durch die Ärztezulassungsverordnung regle-mentiert. Eine Niederlassung ist nur möglich, wenn im Bereich ein freier Platz ist. Andernfalls muss eine Verlagerung beantragt werden. Eine genehmigte Niederlassung an einem neuen Standort führt somit zu einer Verlagerung von dem bisherigen Standort, der damit den Bewohnern für die ärztliche Versorgung nicht mehr zur Verfügung steht. Weiterhin ist ggf. ein Leerstand die Folge. An keiner Stelle im Stadtgebiet und insbesondere nicht in den räumlich benachbarten Stadtteilen Buntekuh, Moisling und St. Lorens Nord entspricht ein Weggang von (Fach-)Ärzten den städtebaulichen Zielen für diese Quartiere.

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

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

Im Gegensatz zur Ansiedlung eines Ärzte-zentrums wird das Angebot eines Blutspendezentrums mit maximal 500 m² Nutzfläche und eines Gesundheitsforums mit maximal 250 m², in dem Vorträge zu medizinischen Themen gehalten werden, noch als verträglich eingestuft, da die Relevanz für die zentralen Versorgungsbereiche nicht so hoch ist. Mit dem Blutspendezentrum wird angestrebt, die Anzahl der Blutspenden durch die hohe Kundenfrequenz im Einkaufszentrum zu erhöhen und somit

eine Verbesserung von lebensrettenden Maßnahmen zu erreichen. Es handelt sich nicht im eigentlichen Sinn um eine Dienstleistung für den Kunden, sondern um eine Akquisition von Spendern. In der Abwägung wird dieses Ziel höher als eine städtebaulich richtige integrierte Lage bewertet.

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

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

Im Teilgebiet 2, dessen Flächen überwiegend dem Parkhaus dienen, beträgt die zulässige Bruttogeschossfläche 36.800 qm bei vier Vollgeschossen und einer Grundfläche von bis zu 9.200 qm. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Fläche des oberhalb des 4. Vollgeschosses vorhandenen, nicht überdachten Parkdecks nicht in die zulässige Geschossfläche eingerechnet wird, da es sich hier nicht um ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 LBO Schl.-H. handelt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,0 m (= 32,0 m ü. NHN) orientiert sich für das vorhandene Parkhaus am Bestand.

Für das viergeschossig geplante Parkhaus im Teilgebiet 4 ermöglicht der Bebauungsplan auf einer Grundfläche von bis zu 10.200 qm eine (Brutto-)Geschossfläche von bis zu 40.000 qm. Die zulässige maximale Gebäudehöhe übersteigt mit ca. 14,15 m (= 32,15 m ü. NHN) geringfügig die zulässige Bebauungshöhe des vorhandenen Parkhauses im Plangebiet 2 um lediglich 15 cm. Dies ist vor allem darin begründet, dass die oberste Parkebene des neuen Parkhauses mit einem begrünten Dach abgeschlossen werden soll. Zudem muss die lichte Höhe des Erdgeschosses mit annähernd 5 m auf die Durchfahrt von Lkws ausgelegt sein.

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

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

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

Hiervon abgewichen wird lediglich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Teilgebietes 4. Der für das Teilgebiet 4 bisher geltende Bebauungsplan 22.56.00, der für das nordwestlich angrenzende Gewerbegrundstück unverändert Bestand hat, schreibt durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Sinne des § 22 (3) BauNVO vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden bis zur zulässigen Gebäudehöhe von 14,0 m über die vorhandene Geländehöhe über alle (bis zu vier zulässige) Geschosse an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden muss. Entsprechend wurden die auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 37/82) vorhandenen ein- und dreigeschossigen Gebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand zum südöstlich angrenzenden Flurstück 37/78 (Teilgebiet 4) als Grenzbebauung errichtet. Unter Berücksichtigung der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Grenzbebauung und der bisher geltenden Regelungen zur Bauweise und zur zulässigen Bebauungshöhe setzt der Bebauungsplan 22.55.08 für eine Bebauung im Teilgebiet 4 ebenfalls (bzw. unverändert) eine geschlossene Bauweise für eine bis zu ca. 14,15 m hohe Bebauung (= 32,15 m über NHN) fest.

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

Zulässige Überschreitung einer Grundflächenzahl von 0,8

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

Eine Kompensation der hohen Versiegelung von 95 % erfolgt durch die festgesetzte Dachbegrünung für die Erweiterungsvorhaben.

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

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

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

5.3 Gestaltung

5.3.1 Material

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

5.3.2 Werbeanlagen

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

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

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

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

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

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

Zur Erreichung dieses Ziels erfolgt ebenfalls eine Begrenzung der Anzahl der Eigenwerbung auf den privaten Verkehrsflächen auf zehn Schilder mit je 2,50 qm großen Flächen; diese Schilder können z.B. für die kostenlosen Parkplätze im Parkhaus werben, den Weg für die Großkunden und zur Parkplatzausfahrt weisen. Weiterhin sind entsprechend der bestehenden Genehmigung vier Werbetafeln für Produkte der ansässigen Firmen (z.B. des CITTI-Markts oder des Media-Markts) in einer

Größe von 2,60 m x 3,60 m (je ca. 9 qm) zulässig. Ziel dieser begrenzenden Regelung ist, dass über die umfangreiche Werbung am Gebäude, auf Fahnen, durch Preistafeln und auf den beiden Pylonen hinaus die privaten Verkehrs- und Grünflächen nicht im Übermaß mit Werbetafeln geprägt werden und in ihrer Häufung verunstaltend wirken.

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

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

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

5.4 Verkehrliche Erschließung, Erschütterungen

5.4.1 Verkehrserschließung

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

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

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

Der Abschnitt der Straße Herrenholz, der nordwestlich an das Grundstück des CITTI-Parks grenzt, ist nicht im Geltungsbereich enthalten, sondern Bestandteil des Bebauungsplans 55.56.02 Herrenholz Nord. Dieser Bebauungsplan ermöglicht neu den doppelten Linksabbieger von der Straße Herrenholz auf das Grundstück CITTI-Park.

5.4.2 Verkehrsuntersuchung

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums ist ein höheres Verkehrsaufkommen auf den Zubringerstraßen zu erwarten. In einer Verkehrsuntersuchung von Masuch + Olbrich von 29.04.2013 wurden aufbauend auf aktuellen Verkehrsdaten die aus der Erweiterung des CITTI-Parks zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehende Erschließungssituation un-

tersucht und unter Berücksichtigung der künftig zu erwartenden Neuverkehre bewertet. Hierbei wurden die Wechselwirkungen mit den unmittelbar benachbarten Signalanlagen am Padelügger Weg berücksichtigt und die Auswirkungen des Vorhabens bis zur Autobahn-Anschlussstelle aufgezeigt. Nach Realisierung der geplanten Flächenerweiterung wird am CITTI-Park ein tägliches Verkehrsaufkommen von rd. 8.000 Kfz und rd. 16.000 Fahrten zu/ab CITTI täglich erwartet, das sind an den unmittelbaren Anbindungen rd. 1.850 Kfz zusätzlich gegenüber dem Ist-Zustand.

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

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

5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

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

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

5.4.4 Ruhender Verkehr

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

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

5.4.5 Erschütterungen

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

Zur o.g. Problematik wurde das Sachverständigenbüro IBG aus Kiel gebeten, eine Stellungnahme zu erarbeiten, die seit dem 28.08.2012 vorliegt. Danach ist es möglich, eine schwingungsarme Konstruktion des Parkhauses zu wählen, die in der Betriebsphase eine Übertragung von Schwingungen auf das Nachbargrundstück vermeidet. Während der Bauphase sollen emissionsarme Baugeräte und Fertigteile verwendet werden, um Erschütterungen so gering wie möglich zu halten. Vor der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich der Grenzbebauung wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt, das u.a. die Vorbelastung aus der heutigen Situation ermittelt und darstellt. Während der Bauphase und in der Betriebsphase werden Erschütterungsmessungen durchgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass das Beweissicherungsverfahren und die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu Erschütterungen führen, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten und die Produktion auf dem Nachbargrundstück nicht beeinträchtigen. Verantwortlich für die Vermeidung und Minimierung der Erschütterungen ist der Bauherr des Vorhabens. Die Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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

5.6 Energetische Optimierung

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

5.7 Grünflächen

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

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

Eingrünung des Vorhabengebietes an den äußeren Rändern

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

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

Begrünung der Stellplatzanlagen

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

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

Die zweireihigen Parkplatzstände sind in ihrer Mittelachse (Versickerungsstreifen) auf der gesamten Länge zwischen den Bäumen mit einer Laubgehölzhecke zu gliedern. Eine Heckeneingrünung ist ebenfalls im Verlauf des Streifens, der an das nordwestliche Gewerbegrundstück

grenzt, vorzusehen. Diese Maßnahmen dienen angesichts der hohen Versiegelungsquote der ökologischen Verbesserung im Plangebiet.

5.9 Maßnahmen zum Schutz der Natur

Knickschutz

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

Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

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

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck

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

Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

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

Vorgesehener Ausgleich und Ersatz

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

5.10 Emissionen / Altlasten

Lärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der angrenzenden Gewerbeflächen, des Straßenverkehrs auf dem Padelügger Weg und der Autobahn 1 Hamburg – Puttgarden.

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

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

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

Altlasten

Es gibt keinen Hinweis auf Bodenaltlasten.

5.11 Archäologie

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

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

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

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

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

6.1.1 Kurzübersicht

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmimmissionen Staubimmissionen Radarimmissionen Hochwasserschutz	- - - -
Pflanzen	Bäume Gehölzstrukturen Wiesen- und Rasenflächen	•• ▪ -
Tiere	Vögel Fledermäuse	•• ▪
Landschaft	Auswirkungen auf den südlichen Ortsrand	-
Boden	kein Eingriff in schützenswerte Bodenstrukturen, keine Gefährdung durch Altlasten	-

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	keine Veränderungen an Gewässern keine Gefährdung durch Altlasten	-
Klima	keine Verschlechterung der Luftqualität	-
Kultur und Sachgüter	archäologische Funde möglich	▪
Wechselwirkungen	keine Beeinträchtigung der Wechselwirkungen	-

- *** sehr erheblich
- ** erheblich
- wenig erheblich
- nicht erheblich

6.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

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

Flächenwerte:

Bebauungsplangebiet	ca.	10,214 ha
davon Sondergebiet Einkaufszentrum	ca.	9,420 ha
davon private Grünfläche	ca.	0,139 ha
davon Verkehrsfläche	ca.	0,653 ha
davon Versorgungsanlage	ca.	0,002 ha

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

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

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

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

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

6.2.1 Fachgesetze

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

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

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

6.2.2 Fachpläne

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

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

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

- Alleen entlang der Straße „Herrenholz“, „Eichenallee“ und „Bei den Obstgärten“,
- Knicks südwestlich der Straße Herrenholz sowie im Umfeld des Gutes Padelügge,

- Darstellung von für den Biotopverbund besonders geeigneten Flächen westlich des Plangebiets und südöstlich der Bundesautobahn 1 (Entwicklungsmaßnahmen: Überführung Waldbestand in naturnahen Laubwald und Waldneubildung),
- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nordöstlich der Straße Herrenholz.

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

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

6.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

6.3.1 Schutzgut Mensch

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

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

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

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

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

Auf das Plangebiet wirken derzeit folgende Immissionen ein:

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

Bewertung:

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

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

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

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

6.3.2 Schutzgut Pflanzen

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

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

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

Bewertung:

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

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

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

6.3.3 Schutzgut Tiere

Vögel: In den Gehölzen können diverse Gehölzbrüter unter den Vogelarten Brutraum finden. Es sind überwiegend Freibrüter wie Amsel, Zilpzalp oder Grünfink zu erwarten. Für Höhlenbrüter sind im Untersuchungsbereich in Gehölzen eher keine geeigneten Strukturen vorhanden. Es sind hier Vorkommen kleinerer Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise nicht auszuschließen. Nischenbrüter können zudem in geschützten Astgabeln mit geeigneter Struktur Nistplätze fin-

den. So brüten Kohl- und Blaumeise und Grauschnäpper gelegentlich auch z.B. in Astgabeln, hier u.U. auch in der dichteren durchgewachsenen Hecke. Angrenzend gibt es Hinweise zum Vorkommen der Nachtigall.

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

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

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

Bewertung:

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

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

6.3.4 Schutzgut Klima, Luft

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

6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

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

Bewertung:

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

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

6.3.6 Schutzgut Boden und Wasser

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

Bewertung:

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

Altlasten:

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

6.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige SachgüterArchäologie:

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

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

Bewertung:

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

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

So hat z. B. eine Flächenbeanspruchung durch Bebauung unmittelbare Auswirkungen insbesondere auf die Beschaffenheit des Bodens und die Pflanzenwelt. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen sind wiederum wichtige Bestandteile, die den Lebensraum der Tierwelt definieren. Die Summe der abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima / Luft), die Pflanzen- und Tierwelt sowie

die vom Menschen geschaffenen Kultur- und Sachgüter bestimmen letztendlich die Beschaffenheit des Orts- und Landschaftsbildes. Die Qualität des Landschaftsbildes ist wiederum ausschlaggebend für Erholungseignung und Freizeiterleben. Somit ist der Mensch durch seinen eigenen Wirkungskreis für die Qualität und Beschaffenheit seines Lebensumfeldes verantwortlich.

Bewertung:

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

6.3.9 Schutzgebietsausweisungen

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

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

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6.4.1 Schutzgut Mensch

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

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

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

Verkehrslärm:

Die Hauptlärmverursacher stellen die Straßenzüge Padelügger Weg und Herrenholz dar.

Im Hinblick auf Verkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Sondergebiete (es gelten die gleichen Richtwerte wie für Gewerbegebiete) im Plangebiet eingehalten. Der durch das Vorhaben zu erwartende zusätzliche Verkehrslärm kann gegenüber der bereits vorhandenen Belastung auf den angrenzenden Straßen vernachlässigt werden. Signifikante Pegelzunahmen werden nicht erwartet.

6.4.2 Schutzgut Pflanzen

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

Des Weiteren kommt es zu einem Verlust von Bodendeckern und Ziergehölzen. Die Eingrünung der neu entstehenden ebenerdigen Stellplatzflächen wird zu einer Kompensation des Verlustes von Jungbäumen sowie Bodendecker und Ziersträucher führen. Der Knick parallel zum Padelügger Weg

wird von den geplanten Maßnahmen nicht berührt, so dass dieser Lebensraum keine weitere Einschränkung erfährt.

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

6.4.3 Schutzgut Tiere

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

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

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

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

6.4.4 Schutzgut Klima, Luft

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

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

6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

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

6.4.6 Schutzgut Boden und Wasser

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

Durch die südöstliche Erweiterung des Einkaufszentrums auf dem Grundstück des benachbarten Zeitungsverlages können bisher unversiegelte 8.500 qm Rasen- und Gehölzflächen bis zu 95 % der Gesamtfläche bebaut oder versiegelt werden. In diesem Bereich gehen die Funktionen des Bodens in überwiegender Masse verloren. Eine erhebliche Einschränkung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Ein direkter Eingriff in den Grundwasserhaushalt erfolgt nicht.

Eine Gefährdung durch Altlasten wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

6.4.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

6.4.9 Schutzgebietsausweisungen

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

6.4.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

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

- Beachtung von Zeitenregelungen für Rodung von Gehölzen und Überbauung von Biotopflächen als Lebensräume für geschützte Vogelarten,
- Eingrünung der ebenerdigen Stellplatzanlagen des Einkaufszentrums,

- Fassadenbegrünung der Hochgaragen,
- Höhenbeschränkung für Gebäude und Dachaufbauten,
- Extensive Begrünung der Dachflächen des Einkaufszentrums,
- Abzäunung des Knicks am Padelügger Weg und sachgerechte Knickpflege,
- baubegleitende archäologische Untersuchungen.

6.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

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

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

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck

Im Bereich der südöstlichen Erweiterung des Einkaufszentrums werden Standorte von Bäumen bebaut, die gefällt werden müssen. Insgesamt sind hiervon im Bereich der südlichen Erweiterung 43 Bäume betroffen, die an anderer Stelle ersetzt werden müssen. Insgesamt besteht ein Ausgleichserfordernis von 84 zu pflanzenden hochstämmigen, standortgerechten und heimischen Einzelbäumen.

Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

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

Vorgesehener Ausgleich und Ersatz

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

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

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

6.7 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

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

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

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

Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich überwiegend um Bereiche, die bereits als Stellplatz- und Gewerbeflächen genutzt werden. In diesen Bereichen sind nachteilige Veränderungen für die Natur, das Landschaftsbild oder die Erholungsnutzung nicht zu erwarten und es finden hier keine Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes statt.

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

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

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

7. Auswirkungen der Planung

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

7.1 Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche

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

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

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

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

schädliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen Lübecks und in den umliegenden Zentren im Einzugsgebiet der Vorhaben entstehen können bzw. in welchem Umfang ggf. sortimentsbezogen Verkaufsflächen reduziert werden müssen, um nicht mehr als unwesentliche Schädigungen auszuschließen. Dabei wurden die beiden Vorhaben auch einer kumulativen Betrachtungsweise unterzogen.

Gegenstand der Untersuchung waren auch die planungsrechtlich zulässigen, aber noch nicht realisierten Nutzungsrechte für Einzelhandelsvorhaben am Standort Genin Süd (Dodenhof, Möbel Höffner und ergänzende Fachmärkte, insbesondere aus den Bereichen Sport und Spiel, sowie ein kleinerer Verbrauchermarkt) mit einer Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in einem Umfang von 22.200 m² VK ¹³.

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

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

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

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

¹³ Zulässige Verkaufsfläche am Standort Genin Süd insgesamt 78.500 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Kosten und Finanzierung

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

9. Verfahren, Rechtsgutachten und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

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

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz und landesplanerische Stellungnahme

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

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

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

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

- Bedenken der Nachbargemeinden und einiger Wirtschaftsverbände

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

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

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

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

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

- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

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

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

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

Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Regionalen Einzelhandelsforum

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

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

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

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

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

Weiteres Verfahren bis zum Satzungsbeschluss

Im Rahmen der erneuten Auslegung wird neben der vorgenannten Ergänzung auch dem Wunsch des Betreibers und des UKSH nachgekommen, ein Blutspendezentrum und Vortragsräumlichkeiten für das sogenannte „Gesundheitsforum“ des UKSH Lübeck zu ermöglichen. Der nachbarlichen Kritik an dem Parkhaus wurde soweit nachgekommen, dass eine Reduzierung der Parkhaushöhe im Teilgebiet 4 auf annähernd das im rechtskräftigen B-Plan zulässige Maß erfolgte. Es wird eine erneute Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit durchgeführt mit der Maßgabe gemäß § 4a (3) BauGB, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Soweit sich durch die erneute Beteiligung keine Änderungs- und Ergänzungsbedarfe ergeben, soll der Bebauungsplan 22.55.08 der Bürgerschaft im vierten Quartal 2013 zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. S. 3)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2010 (GVObI. S. 784)

9.3 Fachgutachten

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

a) Gutachten zur raumordnerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Verträglichkeit:

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

b) Gutachten zu umweltrelevanten Untersuchungsbedarfen:

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

c) Sonstige Quellen umweltbezogener Informationen:

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen am 04.03.2008

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

