



Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

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

Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.11.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.11.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
19.11.2013	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
26.11.2013	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.11.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie die während der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) Satz 1 und Satz 2 BauGB und der parallel hierzu durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) Satz 1 und Satz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum - abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit den in den beiliegenden Prüf- und Abwägungsberichten dargelegten Ergebnissen geprüft.

Die Berichte zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der vorgenannten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden in den als Anlagen 1 a und 1 b beigefügten Fassungen gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 (1) BauGB wird der Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum - in der als Anlage 2 beigefügten Fassung als Satzung beschlossen.

3. Die Begründung zum Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum - wird in der als Anlage 5 beigefügten Fassung gebilligt.
4. Der Bereich Stadtplanung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung nach § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a (3) Satz 1 und 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; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegende Auswertungsberichte)

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

☐	Ja
☒	Nein

Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

☐	neu
☐	freiwillig
☒	vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Ja (Anlage 1)
--------------------------	---------------

Begründung:

Siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1a Auswertungsbericht zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (erster Prüf- und Abwägungsbericht)
- 1b Auswertungsbericht zu den im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) Satz 1 und 2 BauGB und der parallel hierzu durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) Satz 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (zweiter Prüf- und Abwägungsbericht)
- 2 Bebauungsplan 22.55.08, Entwurf zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 22.55.08, Entwurf zum Satzungsbeschluss

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 CITTIPark 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 CITTIPark-Plan eingeleitet wurde. Insofern sind auch die beiden geplanten Wettbewerbsstandorte keine Legitimation für die geplante Erweiterung. Die im Einzelhandelsentwicklungskonzept benannten Erweiterungsoptionen für den CITTIPark 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 CITTIPark 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 CITTIParks 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

derung 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 CITTİ-Parks notwendige Erweiterungen am Standort Herrenholz nicht gänzlich ausgeschlossen. Konkret heißt es darin zum CITTİ-Park: „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 CITTİ-Parks 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 CITTİ-Park-Erweiterung dient dazu, diesen Sonderstandort für den Wettbewerb weiter zu stärken. Vor diesem Hintergrund soll dem CITTİ-Park 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 CITTİ-Park 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 Beeinträchtigungsverbot 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 Beeinträchtigungsverbot wird gemäß CIMA-Gutachten nicht erfüllt.</u> Das Beeinträchtigungsverbot ist weder für das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg noch kumulativ mit dem Erweiterungsvorhaben in Lübeck-Herrenholz erfüllt, die bei-	Bad Old.* Bad Old.	Das Beeinträchtigungsverbot 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 Beeinträchtungsverbot 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 Beeinträchtungsverbot 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 Deutschland2011, 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 Baurecht 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 Funktionschwächung oder gar Verödung der Zentren droht. Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (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 Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel 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 Umsatzumverteilungsquoten im Lademann-Gutachten als Orientierungswerte und	klarstellen, bereits berücksichtigt
--	---------------------------	--	--

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 <u>Unzureichende Betrachtung der Auswirkungen des geplanten Standortes in Genin Süd</u> 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 nachprüfbaren 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 Beeinträchtigerungsverbot 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 Beeinträchtungsverbot. 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 Beeinträchtungsverbot 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.	
4.12 Die Sortimente sollten soweit reduziert werden, dass nachteilige Auswirkungen für Bad Schwartau vermieden bzw. gemindert werden 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 Verkaufsfächenerhöhungen. Ein Überangebot an Stellplätzen auf der „grünen Wiese“ sollte darüber hinaus grundsätzlich vermieden werden.	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 Nutzungen.	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 Weiß 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 Geschossflächenerweiterung kann sich unmerklich in eine Verkaufsflächenerweiterung 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.	
<u>4.18 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 CITTI-Park ergeben, dass dieser derzeit nicht bis nach Wismar ausstrahlt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass dies auch bei einer Erweiterung des CITTI-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 CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens liegt, werden sich mögliche Umsatzverlagerungen von der Wismarer Innenstadt in Richtung des CITTI-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 Fehlende Aussagen zu Schönberg und Dassow

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.	
<u>4.30 Keine korrekte Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen auf die umliegenden Zentren</u> 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-vorpommerschen 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 angeschlossenen 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 CITT 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 CITT, 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 CITT-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 Ovendorfer Hof.</u> Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Ovendorfer 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 Ovendorfer 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

Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum –**ANLAGE 1b**

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und
der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3¹ BauGB
eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) / Stand 07.10.2013**

Vorbemerkungen:

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

Im **Teil A** (Nrn. 1 - 10) 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.

Im **Teil B** (Nrn. 1 - 6) werden alle übrigen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einwenderbezogen ausgewertet.

Im **Teil C** (Nrn. 1 - 2) werden die von Bürgern und sonstigen Einwendern im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen ebenfalls einwenderbezogen ausgewertet.

Gemäß **Landesplanerischer Stellungnahme** vom 01.07.2013 wird bestätigt, dass den Änderungen des B-Planes auch weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen

¹ Die Öffentlichkeit und die Behörden sind nach § 4a (3) BauGB erneut beteiligt worden, da der im Sommer 2012 öffentlich ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes geändert wurde. Stellungnahmen sollten nur zu den geänderten Inhalten abgegeben werden.

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 ...)	Kürzel
Gemeinde Stockelsdorf (17.07.2013)	Stodo
IHK zu Lübeck (24.07.2013)	IHK
Landeshauptstadt Schwerin (21.06.2013)	Schwerin
Lübeck Management (17.07.2013)	LM
Stadt Bad Oldesloe (19.07.2013)	Bad Old.
Stadt Bad Segeberg (19.07.2013)	Bad Se
Stadt Grevesmühlen (15.07.2013)	Grev.
Stadt Oldenburg i.H. (09.07.2013)	Oldenb.
VMG, Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. (12.07.2013)	VMG
Einzelhandelsverband Nord e.V. (18.07.2013)	EHV
Stadt Eutin (11.07.2013)	Eut
Kreis Herzogtum Lauenburg (03.07.2013)	Kr. Herzt. Lbg.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Einwender	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Hinweis: In diesem zweiten Prüfbericht sind die Stellungnahmen aufgeführt, die im Rahmen der erneuten Beteiligung und gemäß der Vorgabe ausschließlich zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben worden sind. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der vorangehenden Beteiligungen nach den §§ 3 (2) und 4 (2) im Juni 2012 zum gesamten Bebauungsplanentwurf sowie im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung im Juli 2012 abgegeben worden sind, sind dabei weiterhin gültig und werden im ersten Prüfbericht vom 30.04.2013 (Anlage 1 a) behandelt. Dieser erste Prüfbericht ist mit der Beschlussvorlage über die erneute Auslegung dem Bauausschuss bereits am 03.06.2013 erstmals zur Kenntnis gegeben worden.			
Nr. 1 Zusätzliche Schädigung der Lübecker Innenstadt und anderer Zentren			
<u>1.1 Erhöhung der Nutzflächen von 1.500 m² auf 2.200 m² nicht akzeptabel</u> Die Ausweitung der Begrenzung der Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe von 1.500 m² auf insgesamt 2.200 m² bedeutet nach Ansicht des Lübeck Management eine weitere Schwächung insbesondere der Innenstadt Lübecks. Gastronomische Einrichtungen, Banken, Reisebüros, Frisöre, Fitnessstudios etc. tragen ebenso wie der zentrenrelevante Einzelhandel zur Stärkung und zur Attraktivität der Innenstadt bzw. der Stadtteilzentren bei. Deswegen sollte eine Ausweitung der Nutzungen, die üblicherweise in der Innenstadt und den Stadtteilzentren angeboten werden, nicht erfolgen. Dieses gilt umso mehr, als bereits jetzt bekannte und zukünftig zu erwartende Leerstände in der Innenstadt gegen eine Ausweitung sprechen. Hingewiesen wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „IKEA“, der nach Meinung des Lübeck-Management zu Leerständen in der Lübecker Innenstadt führen wird. Der Bürgermeister der Stadt Oldenburg i. H. befürchtet, dass die Kaufkraft in seiner Stadt für den Sektor Renovierung, Werkzeug, Baumarkt deutlich abnimmt, da die geplante Erhöhung die ohnehin mächtige Magnetwirkung des CITTI-	LM Bad Old. Schwerin Oldenb.	Die Erhöhung um 700 m² berücksichtigt den Bestand Bei der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 17.04.2012 stellte sich heraus, dass zu den bisher festgesetzten 1.500 m² Nutzflächen für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Dienstleistungsbetriebe zusätzlich 700 m² im Bestand vorhanden sind. Die Festsetzung wurde somit lediglich an die vorhandene Bestandssituation angepasst. Somit wirken die vorhandenen Nutzflächen schon einige Jahre auf den Markt ein und können deshalb keine zusätzliche Schwächung der Funktionsfähigkeit der Lübecker Innenstadt und anderer Zentren nach sich ziehen. Die Festsetzung des Bestandes als Obergrenze im Bebauungsplan kann somit nicht zu den vom Einwender benannten negativen Auswirkungen führen. Dieses gilt auch für die Stadt Oldenburg i.H.	nicht berücksichtigen

Marktes noch verstärkt.			
<u>1.2 Neubewertung der Bestandssituation für die Innenstadt erforderlich</u> Die Beurteilung der Lübecker Innenstadt entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand. Eine neue Bewertung ist dringend geboten, als Beispiele werden das Haerder-Center und die Königspassage genannt, die schon seit längerer Zeit unter Leerständen leiden. Im Übrigen fehlen bei der Ermittlung der Auswirkungen die zur Verfügung stehenden Dienstleistungsflächen, z.B. für die Nutzung von Restaurants, Banken, Reisebüros, Frisöre, Fitnessstudios etc. Weiterhin ist eine neue Bewertung für den Bereich Mühlenstraße dringend geboten. Dort bevorstehende Veränderungen müssen zwangsläufig bei einer Flächenausweitung im B-Plan 22.55.08 Herrenholz - Einkaufszentrum Berücksichtigung finden. Wenngleich der Standort Herrenholz gemäß dem Zentrenkonzept 2011 als Sonderstandort regionaler Bedeutung zu betrachten ist, so scheinen die zum ISEK 2010 angeführten Punkte unter der Ziffer 3.4 der Begründung zum B-Plan nicht durchgängig erfüllt. Eine Ausnahme bildet die Erweiterung der Fußgängerzone im Zuge der geförderten Maßnahme „Mitten in Lübeck“.	LM	Das vorhandene Lademann - Gutachten stellt für die Beurteilung der Bestandssituation der Lübecker Innenstadt und für die Beurteilung der durch die zusätzlichen Nutzflächen verursachten Wirkungen weiterhin eine ausreichende Grundlage dar Die Situation in der Lübecker Innenstadt ist im Lademann-Gutachten auf den Seiten 135 f. charakterisiert. Die Aussagen treffen nach wie vor in der Hauptsache zu. Die im erneut ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Änderungen sind im Verhältnis zu den bisher festgesetzten Verkaufs- und Nutzflächen geringfügig und werden nach Auffassung der Hansestadt Lübeck keine weiteren Auswirkungen auf die Innenstadt Lübecks und auf andere Zentren haben. Die neu aufgenommenen Flächen für ein Blutspendezentrum und für Vortragsräume von insgesamt 750 m² sowie die Erhöhung von Stellplätzen durch ein zweites Parkhaus können zwar zu einer weiteren leichten Erhöhung der Attraktivität führen. Diese wird jedoch so geringfügig eingeschätzt, dass das Lademann – Gutachten aus dem Jahre 2011 dadurch nicht in Frage gestellt ist und weiterhin eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen der Verkaufsflächen am Standort CITTI / Herrenholz darstellt. Es wurde ausführlich dargelegt, welche Kaufkraft-Abflüsse aus den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes prognostiziert werden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten angegebenen Kürzungen um 3.800 m² Verkaufsfläche (siehe Seite 17 der Begründung) von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem genannten Punkt, der nicht erfüllt sein soll, die „Stärkung der Altstadt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum“ gemeint ist. Dieser Punkt ist mittelbar im ISEK genannt.	nicht berücksichtigen

		Wie schon oben dargelegt, wird davon ausgegangen, dass die Ansiedlung eines Blutspendezentrums und eines Gesundheitszentrums im Plangebiet keine zusätzlichen über die bereits ermittelten Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Lübecker Altstadt hat.	
<u>1.3 Blutspendezentrum soll in die Innenstadt</u> Der Ansiedlung eines Blutspendezentrums und eines Gesundheitsforums mit einer Nutzfläche von insgesamt maximal 750 m² wird widersprochen. Es ist unterstützenswert, dem UKSH ein Blutspendezentrum an einem Standort mit hoher Kundenfrequenz zu ermöglichen. Da es bei dieser Standortansiedlung aber nicht um die Bewertung einer Dienstleistung, sondern um eine Akquisition von Spendern handelt (vgl. Seite 23 der Begründung) muss aus städtebaulicher Sicht abgewogen werden, ob nicht auch andere Standorte in Frage kämen, insbesondere Lagen in der Innenstadt. Dieses gilt umso mehr, als negative Auswirkungen durch den B-Plan „IKEA“ auf die Innenstadt befürchtet werden. Der Standort „Linden-Arcaden“ mit den dort zu erwartenden Leerständen durch die Verlagerung des Elektrofachmarktes „Saturn“ sollte in die Überlegungen einbezogen werden. Der Standort ist erstklassig durch ÖPNV erreichbar, außerdem steht eine Tiefgarage zur Verfügung. Die barrierefreien Räumlichkeiten sind optimal für ein Blutspende- und Seminarzentrum geeignet. In unmittelbarer Nähe befindet sich das REHA-Zentrum Lübeck als attraktive Ergänzung. Alternativ ist auch die „Königspassage“ ein gut geeigneter Standort, der bisher nicht berücksichtigt wurde. Zukünftig stehen in der inneren Stadt wahrscheinlich weitere Immobilien zur Verfügung.	LM	Blutspendezentrum unschädlich für andere Versorgungszentren Sicherlich wären die genannten anderen Standorte ebenfalls für die Einrichtung eines Blutspendezentrums geeignet, dieses wurde auch seitens der Stadt gegenüber dem UKSH angeregt. Das UKSH wollte die Nutzung jedoch explizit am Standort CITTI ansiedeln, um hier eine Vielzahl von Kunden als potenzielle Blutspender ansprechen zu können. Dieser Wunsch wurde durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht. Oberstes Anliegen der Hansestadt Lübeck war dabei, das Blutspenden in der Hansestadt Lübeck zu fördern. Weitere Blutspendezentren in der Innenstadt wären zu begrüßen.	nicht berücksichtigen
<u>1.4 Neue Bewertung der Umverteilungsquoten erforderlich, Anpassung Einzelhandelsgutachten</u> Die gutachterlich bestimmten Umsatzverteilungsquoten (Lademann-Gutachten) müssen überarbeitet und unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten neu ins Verhältnis	LM Oldenb.	Das Lademann - Gutachten gilt auch weiterhin Die im erneut ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22.55.08 dargestellten Änderungen sind im Verhältnis zu den insgesamt festgesetzten Verkaufs- und Nutzungsflächen nur sehr untergeordneter Natur und	nicht berücksichtigen

gesetzt werden. Dabei ist die Entwicklung des Innenstadt-handels neu zu betrachten. Eine weitere Stärkung des Standortes Herrenholz durch zusätzliche Flächenausweisungen geht zu Lasten des Fortbestands und Weiterentwicklung der Innenstadt. Die Aufhebung der maximalen Verkaufsflächen von 1500 m² für nichtzentrenrelevante Sortimente lässt die im Einzelhandelsgutachten subsumierten Ergebnisse als nicht zutreffend erscheinen. Das Gutachten wurde bisher nicht an die geänderte Sortimentsliste und an die nicht begrenzte Größe der Verkaufsfläche für nichtzentrenrelevante Sortimente angepasst.	Bad Old.	werden nach Einschätzung der Hansestadt Lübeck keine über die im Gutachten ermittelten hinausgehenden Auswirkungen auf die Innenstadt Lübecks und auf andere Zentren haben: Die Berücksichtigung von heute schon vorhandenen Nutzflächen im Bereich der Schank- und Speisewirtschaften sowie der Dienstleistungen von 700 m², die neu aufgenommenen Flächen für ein Blutspendezentrum und für Vortragsräume von insgesamt 750 m², die Erhöhung von Stellplätzen durch ein zweites Parkhaus und die Aufhebung der Begrenzung der Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente führen zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Lübecker Innenstadt. Es wird davon ausgegangen, dass das Lademann – Gutachten aus dem Jahre 2011 weiterhin eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen der bei CITTl geplanten Verkaufsflächen auf die zentralen Versorgungsbereiche darstellt. Geschäfte mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten werden in der Verkaufsflächengröße deswegen nicht mehr begrenzt, weil diese Limitierung die Ansiedlung von Geschäften mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten behindern könnte. Die Aufhebung der Obergrenze ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ohne Relevanz bzw. in der Zielsetzung mildernd, da eine mögliche Zunahme von Verkaufsflächen für nichtzentrenrelevante Sortimente gleichermaßen die Abnahme der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente beinhaltet, da die Gesamtverkaufsfläche am Standort limitiert ist. Nichtzentrenrelevante Sortimente sollen daher ohne Einschränkungen angesiedelt werden können, da diese keine Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen haben.	
1.5 Fazit: Mängel in der Abwägung Der Bebauungsplan 22.55.08 weist Mängel in der Abwägung auf. Er stellt keine geeignete Grundlage für die	LM	Die Abwägung ist ordnungsgemäß erfolgt Die vom Lübeck-Management aufgeführten Punkte sind, wie oben dargestellt, sach- und fachgerecht abgewogen,	nicht berücksichtigen

Stadt- und Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lübeck dar.		öffentliche und private Belange wurden bei der Entscheidungsfindung einbezogen und untereinander gerecht abgewogen. Ein wesentlicher Aspekt ist, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.	
Nr. 2 Attraktivitätssteigerung des Standortes Herrenholz durch zusätzliche Nutzflächen			
<u>2.1 Erhöhung der Nutzflächen für Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe unzulässig</u> Die Erhöhung der bisher nicht bilanzierten Gastronomieflächen erhöht die Kundenaufenthaltsqualität und damit die Attraktivität des Einkaufszentrums insgesamt. Die Kaufbereitschaft der Kunden wird verändert. Gastronomie und Einzelhandel ist eine hohe Koppelungsfunktion zuzusprechen. Die Umsatzerwartungen werden dadurch erhöht und der Kaufkraftzufluss ebenfalls. Die zusätzlich definierten Flächen vom 700 m ² erhöhen die auch in der Auswirkungsanalyse über eine Gravitationsmodellrechnung von Dr. Lademann errechneten Umsatzumverteilungen mit der Folge, dass die Auswirkungen in benachbarten Kommunen, z.B. in Bad Oldesloe, nun deutlich größer werden.	Bad Old.	Die „Erhöhung“ wirkt sich nicht auf die Stadt Bad Oldesloe aus Die in der Festsetzung sichtbare Erhöhung um 700 m ² bildet lediglich die vorhandene Situation im Plangebiet ab. Die nachträgliche Berücksichtigung der 700 m ² Gastronomieflächen in der zulässigen Nutzfläche für Dienstleistungen und Gastronomie, die im Rahmen der B-Plan-Entwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen wurde, wirkt schon seit längerer Zeit auf den Markt und kann somit nicht zusätzlich negativ auf die Marktsituation in Bad Oldesloe einwirken.	nicht berücksichtigen
<u>2.2 Freigabe der Verkaufsflächen für nichtzentrenrelevante Sortimente nicht zulässig</u> Die Verkaufsfläche für nichtzentrenrelevante Sortimente war bisher auf 1.500 m ² begrenzt. Diese Begrenzung sollen nun aufgehoben werden. Die Attraktivität einzelner Betriebsformen des Einzelhandels ist durch deren Angebotsvielfalt, die über die Größe der Verkaufsfläche beeinflusst ist, abhängig. Nunmehr werden offensichtlich größere Verkaufsflächeneinheiten als bislang bekannt, geplant. Dadurch können sich möglicherweise Attraktivitäten erhöhen und die Umsatzumverteilungen aus dem Marktgebiet vergrößern. Hierzu wird um eine vertiefende Stellungnahme gebeten.	Bad Old. Eut Schwerin	Die Freigabe wirkt sich nicht negativ aus In den Teilgebieten 1 und 2 des Einkaufszentrums sind maximal insgesamt 34.300 m ² Verkaufsflächen zulässig. Die Verkaufsflächenobergrenze beinhaltet auch die nichtzentrenrelevanten Sortimente. Die zulässigen Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in den Teilgebieten 1 und 2 machen ca. 98,5 % der gesamten zulässigen Verkaufsfläche aus. Sollte sich der Anteil der nichtzentrenrelevanten Sortimente erhöhen, so geht dieses nur auf Kosten von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Als zentrenschädigend gelten jedoch insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente, so dass die Auswir-	nicht berücksichtigen

<u>Befürchtet wird Kaufkraftabzug in allen Sortimentsbereichen</u> Nach einer Befragung von Oldenburger Bürgern wirken die Hornbach- und Bauhaus- Baumärkte in Schwentinental / Kiel auf das Kaufverhalten der Bürger Oldenburgs i. H.. Die verkehrliche Anbindung nach Lübeck ist attraktiver als die nach Kiel. Aus diesem Grunde wird ein starker Kaufkraftabzug in allen Sortimentsbereichen befürchtet.	Oldenb.	kungen insgesamt auf keinen Fall steigen sondern allenfalls zurückgehen können. Die Zunahme von nichtzentrenrelevanten Sortimenten kann nur zu Lasten von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen und wirkt sich daher nicht negativ aus Die obigen Ausführungen gelten auch für die Stadt Oldenburg i.H. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumärkte nicht als zentrenrelevant anzusehen sind, soweit sie keine zentrenrelevanten Sortimente führen. Ein Vergleich der Baumarkt-Standorte in Schwentinental bei Kiel und dem Plangebiet ist nicht zielführend, da die Attraktivitäten der Standorte von sehr unterschiedlichen Faktoren gebildet werden. Ein zusätzlicher Kaufkraftabzug aus Oldenburg wird aus oben genannten Gründen nicht befürchtet.	Nicht berücksichtigen
<u>2.3 Erhöhung der Stellplätze führt zur Attraktivitätssteigerung</u> Die Dimensionierung und Anzahl der Stellplätze in einem Einkaufszentrum ist eine der Grundvoraussetzungen für eine Akzeptanz der Kunden, das Center zu besuchen. Die Anzahl der Stellplätze wird auf ca. 2.850 erhöht. Diese Maßnahme stellt eine Attraktivitätserhöhung für das gesamte Einkaufszentrum dar und beeinflusst den Kundenzustrom aus dem Umland. In der Folge sind auch dadurch höhere Zielumsätze zu erwarten.	Bad Old.	Die Anzahl der Stellplätze berücksichtigt den Bedarf Mit den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Parkhäuser wird ein ausreichender Rahmen für den tatsächlichen Stellplatzbedarf sämtlicher zulässiger Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen, wobei auch etwaige Stoßzeiten (Wochenenden oder Weihnachtsgeschäft) berücksichtigt worden sind. Die Erfahrungen in der Vergangenheit haben gezeigt, dass insbesondere an den Wochenenden ein hoher Stellplatzbedarf vorhanden ist. Die Attraktivitätssteigerung muss in Kauf genommen werden, um für einen geordneten Ablauf des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen und auf dem Gelände Sorge zu tragen.	nicht berücksichtigen
<u>2.4 Gemäß Rechtsprechung können bereits Umsatzumverteilungen unter 7 % zentrale Versorgungsbereiche schädigen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass Umsatzumverteilungen von deutlich unter 7% nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung durchaus zentrale Versorgungsstrukturen	Bad Old.	Für die geplanten Vorhaben Ikea und CITTI wird der gesetzte Schwellenwert im Gutachten nachvollziehbar begründet Im Lademann-Gutachten wird angesichts der möglichen Entwicklungen in Genin-Süd ein Schwellenwert von 8,5 % angenommen. Dieser Wert wurde unter Bezug-	klarstellen

nachhaltig schädigen oder gar zerstören können. Einzelne und für die Zentrenstruktur der Innenstadt von Bad Oldesloe wichtige Handelsstandorte sind bereits nachhaltig gefährdet.		nahme auf die konkrete Situation für den Einzelfall ermittelt. Die Bewertung des Vorhabens erfolgte 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 Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht. Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall, die im Lademann-Gutachten ausführlich dargelegt worden ist. Die nicht näher angesprochenen höchstrichterlichen Rechtsprechungen werden sich sicherlich auch auf Einzelfallbetrachtungen beziehen, so dass sie nicht ohne weiteres auf das Einkaufszentrum Herrenholz anzuwenden sind. Im Lademann-Gutachten ist in ausreichender Art und Weise nachgewiesen, dass die dort ermittelten Umverteilungsquoten <u>ohne</u> Berücksichtigung der Reduzierungsempfehlungen zu teilweise erheblichen Veränderungen führen, aber mit Berücksichtigung der Reduzierungsempfehlungen, die bei den Festsetzungen zu den Verkaufsflächen berücksichtigt wurden, keine Funktionsschwächung der Bad Oldesloer Innenstadt eintreten wird.	
Nr. 3 Erweiterung von CITTI ist unverantwortlich gegenüber der gefährdeten Lübecker Innenstadt			
Die beabsichtigten Änderungen berühren die bisherigen Einwendungen gegen das Vorhaben in keiner Weise. Sie sind insoweit irrelevant, da das Erweiterungsvorhaben unverändert unvereinbar mit einem städtebaulich verantwortungsvollen Umgang mit dem Einzelhandel an den zentralen Versor-	VMG	Die Planung berücksichtigt alle Grundsätze der Bauleitplanung Die grundsätzliche Ablehnung der Planung und auch der Planänderungen kann nicht nachvollzogen werden, da insbesondere die im § 1 BauGB benannten Grundsätze: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsberei-	nicht berücksichtigen

gungsbereichen, insbesondere der hochgradig gefährdeten Lübecker Innenstadt, ist. Die Planung wird insgesamt abgelehnt.		che sowie Berücksichtigung der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur, beachtet wurden. Im Lademann-Gutachten wird ausführlich dargelegt, welche Auswirkungen die Verkaufsflächenenerweiterungen am Standort Herrenholz und in Dänischburg haben. Die Festsetzungen im vorgelegten Bebauungsplan sind auf dieser Grundlage getroffen worden und haben auch weiterhin Bestand. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich / raumordnerische Auswirkungen im Sinne einer vorhabeninduzierten Funktionsschwächung in anderen Versorgungszentren kann ausgeschlossen werden.	
Nr. 4 Planung für das Teilgebiet 4 hätte im Einzelhandelsforum behandelt werden müssen			
Der jetzige Planentwurf hätte hinsichtlich der Festsetzungen zum Teilgebiet 4 im Einzelhandelsforum der Wirtschaftsregion Lübeck behandelt werden müssen.	Kr. Herzgt. Lbg.	Im Einzelhandelsforum werden gemäß den Vereinbarungen Einzelhandelsansiedlungen behandelt Im Teilgebiet 4 ist nur ein Parkhaus zulässig, diese Nutzungsart wird im Einzelhandelsforum der Wirtschaftsregion Lübeck nicht beraten.	nicht berücksichtigen
Nr. 5 Die textliche Festsetzung für das Teilgebiet 4 ermöglicht neben dem Parkhaus weitere Nutzungen			
Die textliche Festsetzung 1.1.5 („Im Teilgebiet 4 ist ein Parkhaus zulässig“) reicht nicht aus, sämtliche zusätzliche Arten der baulichen Nutzung in einem Sondergebiet auszuschließen.	Kr. Herzgt. Lbg.	Die Festsetzung ist ausreichend definiert In Sondergebieten ist die Gemeinde bei der Festsetzung der Art der Nutzung nicht an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden. Sie kann die zulässigen Nutzungen selbst definieren, näher konkretisieren und die Merkmale selbst bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das verfolgte Planungsziel zu erreichen. Dieses gilt nicht nur bei der allgemeinen Festsetzung der Art der Nutzung, sondern auch bei der horizontalen und vertikalen Gliederung. Unterschiedliche Nutzungen können räumlich verteilt festgesetzt werden (vgl. U. Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage 2010, rd. Nr. 824 ff). Aus oben genannten Gründen wird die Festsetzung des Parkhauses im Teil-	klarstellen

		gebiet 4 für zulässig und ausreichend definiert gehalten. Sie lässt dort nur ein Parkhaus und keine weiteren Nutzungen zu.	
Nr. 6 Zustimmung zur Verhinderung eines Ärzteentrums			
Es wird nachdrücklich begrüßt, dass im Plangebiet nicht die Voraussetzungen für ein weiteres Ärztehaus geschaffen werden. Diese Nutzung sollte in den umliegenden Wohngebieten verbleiben.	IHK	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 7 Der Standort Herrenholz hätte in seiner Gesamtheit beurteilt werden müssen			
Die IHK hat keine Einwendungen gegen die Inhalte des o.g. Bebauungsplanes. Aus ihrer Sicht wäre es planerisch erforderlich gewesen, den Standort Herrenholz einschließlich CITTI-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 im Bezug zur Innenstadt und zur Region möglich. Dieser Vorschlag sollte in den künftigen Planungsinhalten berücksichtigt werden.	IHK	Eine Gesamtbeurteilung des Standortes Herrenholz ist durch das Lademann-Gutachten erfolgt Im Lademann-Gutachten sind die im gesamten Stadtgebiet vorhandenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als bereits wirkend eingestellt worden. D.h. z.B., dass auch die bestehenden Verkaufsflächen im PLAZA-Einkaufszentrum am Standort Herrenholz bereits als Bestand eingestellt und damit im Rahmen der Prognose berücksichtigt worden sind.	nicht berücksichtigen
Nr. 8 Hinweis auf Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen			
Ergänzend zur Stellungnahme vom 06.09.2010 weist die Stadt Grevesmühlen darauf hin, dass die Stadtvertretung in der Sitzung am 10.06.2013 die erste Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen beschlossen hat. Dieses ist im Internet einzusehen.	Grev.	Berücksichtigung der Fortschreibung nicht erforderlich 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 vorhergehende Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Grevesmühlen im	nicht berücksichtigen

		Verträglichkeitsgutachten 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/ Metallwaren. 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. Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Grevesmühlen führt zu keinen neuen Erkenntnissen, die die bisherigen Prognosen verändern würden.	
Nr. 9 Unterschiedliche Festsetzungen zu Verkaufsflächen			
Für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind maximal 33.310 m² Verkaufsfläche zulässig (vgl. Ziff. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen). Die Verkaufsflächendimension für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist mit 33.860 m² unverändert. Für nichtzentrenrelevante Sortimente waren bislang 440 m² Verkaufsfläche zulässig.	Bad Old.	Die genannten Zahlen sind nur z.T. nachvollziehbar Richtig ist, dass in den textlichen Festsetzungen 33.860 m² (und nicht 33.310 m²) Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente aufgeführt sind. Auch auf Nachfrage konnte der Verfasser der Stellungnahme nicht erklären, welche Bedeutung die genannten Zahlen haben sollen. Sie werden somit zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Nr. 10 Hinweise auf vorhergehende Stellungnahmen

Die folgenden Behörden und Institutionen verweisen auf vorangegangene Stellungnahmen, die weiterhin gelten:

Lübeck Management, Stadt Bad Oldesloe, Landeshauptstadt Schwerin, Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. (VMG), Stadt Oldenburg i. H., Einzelhandelsverband Nord e.V., Stadt Grevesmühlen, Gemeinde Stockelsdorf, Stadt Bad Segeberg, Stadt Wismar.

Die vorangegangenen Stellungnahmen sind im ersten Prüfbericht (Anlage 1 a) behandelt. Die vorangegangenen Stellungnahmen sind nicht wie die hier behandelten ausschließlich zu den geänderten Teilen, sondern zum gesamten Bebauungsplanentwurf abgegeben worden und sind gleichermaßen Gegenstand der Satzungsbeschlussvorlage.

klarstellen

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. 1 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck (15.07.2013)		
<u>1.1 UNB des Kreises Ostholstein informieren</u> Da Ausgleichsmaßnahmen auf dem Ovendorfer Hof, der sich in der Gemeinde Ratekau befindet, vorgesehen sind, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein rechtzeitig vor Satzungsbeschluss über die Absicht zu informieren, dass das dortige Ökokonto genutzt werden soll. Die UNB der Hansestadt Lübeck ist über die Durchführung der Maßnahmen zu informieren.	Die UNB's werden rechtzeitig informiert Der Kreis Ostholstein ist beim letzten Verfahrensschritt wiederum beteiligt worden. Es ist davon auszugehen, dass die betroffenen Bereiche und Behörden über die Planung informiert worden sind. Zur Sicherheit wird die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein kurzfristig gesondert darüber informiert, dass Ökokontoflächen des Ovendorfer Hofes, der sich in der Gemeinde Ratekau befindet, für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen. Die UNB der Hansestadt Lübeck wird über die Durchführung der Maßnahmen rechtzeitig informiert.	berücksichtigen
<u>1.2 Berücksichtigung des Artenschutzes</u> Es bestehen keine Bedenken aus artenschutzrechtlicher Sicht gegen die Planung, sofern die in der artenschutzrechtlichen Prüfung benannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Insbesondere dürfen Eingriffe in Gehölzbestände nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März durchgeführt werden. Des Weiteren sind 3.500 m² Gehölzflächen zu schaffen. Zur Vermeidung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln auf Grund von Kollisionen an Glasfenstern sind wirksame Vorkehrungen nach dem aktuellen Stand der Technik zu treffen. Hinweise und Empfehlungen können der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Download unter http://www.vogelglas.info/) entnommen werden.	Die genannten Maßnahmen werden umgesetzt Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Der artenschutzrechtliche Ausgleich sowie die Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume werden auf der Ökokontofläche des Ovendorfer Hofes, der sich in der Gemeinde Ratekau befindet, geschlossen. Hierüber wird ein Vertrag zwischen der Firma CITTI und dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen, der Hansestadt Lübeck bzw. der KWL, geschlossen. Die Hinweise auf die Vermeidungsmaßnahmen werden an den Grundstückseigentümer weitergereicht, damit sie bei der Hochbauplanung berücksichtigt werden.	berücksichtigen

1.3 <u>Minimierung der Lichtemissionen</u> Zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und nachtaktiven Insekten sind die von den Gebäuden und Verkehrsflächen auf die Umgebung wirkenden Lichtemissionen durch geeignete Festsetzungen zu minimieren. Es ist als planrechtliche Festsetzung zu ergänzen, dass nur insektenschonende Außenbeleuchtung verwendet werden darf. Als Anhang zur Stellungnahme sind Hinweise zu Beleuchtungseinrichtungen gegeben.	Die Hinweise werden weitergereicht, eine Festsetzung ist nicht erforderlich Da das Plangebiet schon überwiegend bebaut ist und die Lichtemissionen von den vorhandenen Gebäuden und Beleuchtungen der Außenanlagen schon wirken, sind die zusätzlich zu erwartenden Lichtemissionen nur als gering einzustufen. Aus diesem Grunde ist eine Festsetzung der geforderten Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich. Des Weiteren werden heute aus Kostengründen vielfach schon insektenschonende Beleuchtungskörper verwendet (LED-Leuchten). Die Hinweise zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen werden ebenfalls an den Grundstückseigentümer bzw. an die planenden Architekten weitergereicht.	nicht berücksichtigen
1.4 <u>Redaktionelle Anmerkungen zu den Gesetzesdaten</u> Es werden redaktionelle Anmerkungen zu artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros BBS Greuner- Pönicke vom 07.11.2011 gegeben, z.B. Hinweise zu neuesten Gesetzesdaten.	Die Anmerkungen werden als redaktionelle Änderungen in die artenschutzrechtliche Prüfung eingearbeitet.	berücksichtigen
1.5 <u>Berücksichtigung des Klimaschutzes</u> Um die vom Gesetzgeber gewünschte stärkere Beachtung des allgemeinen Klimaschutzes in Bauleitverfahren zu entsprechen, wird vorgeschlagen, dieses Thema als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Folgende Hinweise wären möglich: - Bei der Wahl der Wärme-, Kälte- und Stromerzeugung bestehen für Einkaufszentren große Potentiale für den Klimaschutz. Ein bedarfsangepasstes Energiekonzept für den Gesamtstandort unter Berücksichtigung der Bausteine Wärme- bzw. Kältenetz und Kraft- /Wärmekopplung wird empfohlen. - Auf Grund der gewerblichen Nutzung entstehen im Plangebiet große Dachflächen. Diese bieten eine gute und möglicher Weise auch wirtschaftliche Grundlage für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie und sollten daher entsprechend genutzt werden.	Die Empfehlungen werden in die Begründung aufgenommen Die Empfehlungen sind heute vielfach schon Stand der Technik und werden schon allein aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bei der Planung der Erweiterungsbauten berücksichtigt werden. Sie werden unter Kapitel 5.6 der Begründung eingearbeitet.	berücksichtigen

Die Aussagen des Absatzes 5.6 der Begründung „Energetische Optimierung“ betreffen im Wesentlichen das Kleinklima und nur am Rande den globalen Klimaschutz. Insofern beschreibt die Überschrift in diesem Fall nicht den inhaltlichen Kern des dazugehörigen Absatzes. Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Lübeck vom September 2010 kommt zu dem Ergebnis, dass der Sektor „Wirtschaft“ etwa 1/3 der CO₂ – Emissionen unserer Stadt verursacht und nennt für einen Zeitraum von 5 Jahren ein CO₂ – Minderungsziel von 3 %. Neben vielen technischen Ansatzpunkten für Betriebe (Maßnahmenkatalog des Konzeptes) sind auch Themen für die Planungsebene enthalten, wie z.B. die Nutzung erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung. Es wird empfohlen, bei der weiteren Realisierung des Vorhabens die dort aufgezeigten Möglichkeiten zu nutzen.		
Nr. 2 Entsorgungsbetriebe Lübeck (17.07.2013)		
<u>Auflagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers benennen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass im Absatz 5.5 der Begründung die Auflagen hinsichtlich der Rückhaltung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wie im Bebauungsplan Nr. 22.55.07 übernommen werden müssen.	Die Aussagen zur Regenwasserrückhaltung werden in der Begründung ergänzt.	berücksichtigen
Nr. 3 Innenministerium des Landes Schl.-H., Sachgebiet 323: Kampfmittelräumdienst (15.07.2013)		
<u>Zufallsfunde von Munition sind nicht auszuschließen</u> Das Plangebiet ist keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die beigelegte Kopie ist bei den beabsichtigten Bauarbeiten mitzuführen und Berechtigten auf Verlangen vorzuzeigen.	Das Merkblatt über Verhaltensregeln bei Munitionsfunden wird dem Grundstückseigentümer übersandt.	berücksichtigen

Nr. 4 Kabel Deutschland (24.06.2013)		
<u>Hinweis und Pläne über vorhandene Telekommunikationsanlagen</u> Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen und zu besichern sind. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, werden mindestens 3 Monate vor Baubeginn benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Die Pläne und Hinweise zu Leitungen, zur rechtzeitigen Information etc. werden dem Grundstückseigentümer übersandt und in die Begründung eingearbeitet.	berücksichtigen
Nr. 5 Deutsche Telekom Technik GmbH (08.07.2013)		
<u>Hinweis und Plan über Telekommunikationslinie</u> In Teilgebiet 4 des Bebauungsplanes befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Bei einem Abbruch des zurzeit versorgten Gebäudes ist die Sicherung der betroffenen Anlage zu beauftragen.	Der Plan und die Hinweise zu Leitungen etc. werden dem Grundstückseigentümer übersandt und in die Begründung eingearbeitet.	berücksichtigen
Nr. 6 Bundesnetzagentur (08.07.2013)		
<u>Richtfunkstrecken sind voraussichtlich nicht betroffen</u> Die Bundesnetzagentur kann im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Emissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge bei Richtfunkstrecken leisten. Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 Metern sind im Allgemeinen nicht sehr wahrscheinlich. Da diese Höhe im Plangebiet nicht überschritten werden soll, sind Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch Neubauwerke nicht erforderlich. Das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht notwendig. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die Hinweise über die Aufgaben der Bundesnetzagentur und ihre Aussage zu Gebäudehöhen haben keine Auswirkungen auf die Planung.	zur Kenntnis nehmen

tigt. Die Bundesnetzagentur kann selbst keine Angaben über vorhandene Leistungsnetze machen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren Behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Plangebiet können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.		
---	--	--

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. 1 Firma moba Fenster + Türen(18.07.2013)		
<u>1.1 Schädigung des Betriebes durch Erschütterungen</u> Die Firma moba befindet sich im Südwesten des B-Plan-Entwurfes auf dem Flurstück 37/82. Sie produziert und vertreibt Fenster- und Türelemente. In den letzten 45 Jahren wurde die Fensterproduktion in Lübeck mit einem überregionalem Lieferungs- und Leistungsbereich aufgebaut. Für die Herstellung der Fensterelemente werden hochempfindliche, computergesteuerte Maschinen eingesetzt, die insbesondere auf die Maßhaltigkeit des Fertigungsprozesses ausgerichtet sind. Im Laufe des Jahres 2013 wurden ca. 1,5 Mio. Euro in neue, hochtechnisierte Fertigungsmaschinen investiert, hierdurch wurde die Produktion zu einer der modernsten Fensterfertigungsstraßen Deutschlands ausgebaut. Dies zeigt, dass auch mittel- bzw. langfristig an diesem Standort festgehalten wird. Erschütterungen und Vibrationen, die bei Fahrten von Bussen und PKW unmittelbar neben den Produktionshallen im geplanten Parkhaus auftreten können, können zu Störungen der nach Feinmaß (auf 1/10 Millimeter) eingestellten Fertigungsanlagen führen. Dadurch können evtl. der Fertigungsprozess gestört und der erforderliche Qualitätsstandard der Fensterelemente nicht eingehalten werden. Der pauschale Hinweis auf eine erschütterungsarme Bauweise reicht nicht aus. Dazu sollte ein Erschütterungsgutachten eingeholt werden.	Schädliche Erschütterungen können vermieden werden Der erfolgreiche Werdegang der Firma moba Fenster + Türen in den letzten 45 Jahren wird ausdrücklich begrüßt. Die im Jahre 2013 vorgenommene Investition von ca. 1.5 Mio. EURO in hochtechnisierte Fertigungsmaschinen zeigt, dass auch langfristig die Fertigung von Fenstern und Türen beibehalten werden soll. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Problem möglicher Erschütterungen auf den Fertigungsbetrieb erkannt, diese könnten insbesondere in der Bauphase auftreten. Aus diesem Grunde wurde eine Stellungnahme von der Ingenieurgesellschaft IGB aus Kiel eingeholt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit einer entsprechenden Bauweise Beeinträchtigungen für die Fertigung und den Betrieb der benachbarten Firma ausgeschlossen werden können. Diese gutachterliche Aussage ist ausreichend, um den Anforderungen an das Bestimmtheitsgebots eines Angebots-Bebauungsplanes Genüge zu tun. Nach telefonischer Rücksprache mit dem o.g. Büro ist das Risiko, dass in der Betriebsphase die durchfahrenden Lkws, Busse und Pkws unzulässige Erschütterungen auslösen, wesentlich geringer als die Tätigkeiten in der Bauphase. Auch hier sind technische Vermeidungsmaßnahmen ohne weiteres möglich. Zusammenfassend wurden die nachbarlichen Interessen bzgl. der Erschütterungen auf der Ebene des Angebots-Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt. Die Feinsteuerung erfolgt richtigerweise auf der Ebene des Bauantragsverfahrens. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Betriebsgrundstück der Firma HKT (Vermieter) in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO	nicht berücksichtigen

	liegt. In diesem sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauN-VO). Zu den Gewerbebetrieben aller Art könnte auch eine gewerblich geführtes Parkhaus gehören, und zwar selbst dann, wenn das Grundstück der Firma HKT und das Grundstück mit der Parkhausplanung im Geltungsbereich des gleichen Bebauungsplans belegen wären und eine gleichartige Gebietsausweisung erfahren hätten. Soweit hochsensibile, computergesteuerte Präzisionsmaschinen eingesetzt werden, hätte bereits bei der Einrichtung der Anlagen dafür vorgesorgt werden müssen, dass diese schwingungs- oder erschütterungsfrei installiert werden. Eine der Art nach zulässige Nutzung kann damit nicht verhindert werden. Der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme muss jedoch sowohl von der HKT als auch von CITTl beachtet werden. Zudem ist nicht erkennbar, dass von der Befahrung des künftigen Parkhauses für das von der Firma moba genutzte Betriebsgrundstück größere „Gefahren“ ausgehen sollten als durch das Befahren des eigenen Grundstücks mit LKWs.	
<u>1.2 Behinderungsfreie Zufahrten auf das Betriebsgrundstück sind zukünftig nicht mehr gewährleistet</u> Es ist unbedingt darauf zu achten, dass Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten auch künftig das Betriebsgrundstück, sowohl über die südliche als auch über die nördliche Zufahrt, ungehindert erreichen können. Schon jetzt gibt es regelmäßig Probleme, wenn die nördliche Ausfahrt in den Herrenholz genutzt wird. Es besteht die Sorge, dass sich die Situation durch das große geplante Parkhaus noch weiter verschlechtert und damit eine jederzeit behinderungsfreie Erreichbarkeit über beide Zufahrten nicht mehr gewährleistet ist. In dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde nicht festgelegt, wie der Verkehr bei der jetzigen Straßenführung und auf dem Gelände zukünftig geregelt werden soll. Es wird die Frage gestellt, ob diese Regelung gänzlich dem CITTl-Markt überlassen bleiben soll.	Die Erschließung des Betriebsgrundstücks ist auch zukünftig ausreichend Auf eine jederzeit behinderungsfreie Zufahrtsmöglichkeit auf das Betriebsgrundstück besteht kein Anspruch. Zumutbare Behinderungen, ggf. auch Staus, auf der öffentlichen Straße Herrenholz sind hinzunehmen. Die geplanten verkehrslenkenden Maßnahmen auf dem CITTl-Gelände haben das Ziel, die Verkehrsflüsse zu optimieren, um auch die direkt angrenzenden Straßen zu entlasten. Das zusätzliche Parkplatzangebot wird auch zu einer Verringerung des Parkplatz-Suchverkehrs führen und die Verkehrsflächen auf dem CITTl-Gelände und die Straße Herrenholz entlasten. Konkrete Festlegungen zur Verkehrsführung werden im Rahmen von Bauanträgen unter Einbeziehung der für den Verkehr zuständigen Fachbehörden getroffen.	nicht berücksichtigen
<u>1.3 Belastung der Beschäftigten durch Verkehrslärm</u>	Schalltechnische Stellungnahme wurde eingeholt	berücksichtigen

Es wird befürchtet, dass die Beschäftigten durch das neue Parkhaus noch mehr dem Verkehrslärm ausgesetzt sein werden. In dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Verkehrsgutachten ist keine Grundlage geschaffen, aus der eine problemlose Verkehrsführung zu erkennen ist. Es sollte ein Lärmgutachten eingeholt werden.	Bisher wurde davon ausgegangen, dass die Zunahme der Verkehrserzeugung durch das erweiterte Einkaufszentrum die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) der TA-Lärm nicht erreicht. Dieses wird durch die schalltechnische Stellungnahme des Büros LAIRM Consult GmbH vom 06.08.2013 bestätigt. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme zusammenfassend wiedergegeben: Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) orientieren. In der DIN 18005 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA-Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Emissionen aus Gewerbelärm auf der Grundlage der TA-Lärm beurteilt. Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich auf dem nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Herrenholz 18 (Grundstück des Einwenders). Dort gibt es schützenswerte Büroräume. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit ist von einem Gewerbegebiet auszugehen. Die Hauptzufahrt zum Einkaufszentrum befindet sich unmittelbar entlang der Nordostseite des Bürogebäudes. Die Vorbeifahrten verlaufen auf dem Betriebsgrundstück des Einkaufszentrums. Die Anforderungen an den Lärmschutz gelten gemäß TA-Lärm als erfüllt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Emissionsort die Emissionsrichtwerte für Tag- und Nachtzeiten nicht überschreiten. Für Gewerbegebiete gelten tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Die Emissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung betragen für Gewerbegebiete tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A). Gemäß TA-Lärm sind Schutzmaßnahmen erforderlich, wenn Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück den Beurteilungspegel der vorhandenen Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um mindestens um 3 dB(A) erhöhen oder die Emissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung	tigen
---	--	--------------

	erstmals oder weitgehend überschritten werden. In Industrie- und Gewerbegebieten ist der anlagenbezogene Verkehr (Betriebslärm) gemäß TA-Lärm nicht beurteilungsrelevant. Hierzu gehört auch der auf der Hauptzufahrt befindliche Verkehr des Einkaufszentrums. Aus dem vorhandenen Verkehrslärm/Betriebslärm sind somit keine Ansprüche abzuleiten. Zur Abschätzung der Lärmemissionen auf die schützenswerten Räume, die durch den Verkehr auf der öffentlichen Straße Herrenholz verursacht werden, werden die in der Verkehrsuntersuchung angegebenen Verkehrsmengen, eine Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h und die Nutzung als Gewerbefläche/Sondergebietsfläche zugrunde gelegt. Weitere Vorbelastungen von anderen Gewerbeflächen sind auf Grund der Größe und Entfernung nicht relevant. An den maßgeblichen Emissionsorten an der Nordostfassade des Bürogebäudes des Einwenders ergeben sich Beurteilungspegel von etwa bis zu 63 dB(A) an der Nordostfassade und ca. 58 dB(A) an der Südostfassade. Der Emissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird somit eingehalten. Nachts liegt keine schutzbedürftige Nutzung vor. Der anlagenbezogene Verkehr auf der Straße Herrenholz ist gemäß TA-Lärm nicht beurteilungsrelevant, da sie durch ein Gewerbegebiet verläuft. Auch auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Bei einer ergänzenden Beurteilung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf der Ebene der Bauleitplanung ergibt sich aus der Zunahme der Verkehrserzeugung durch das Einkaufszentrum allein eine Zunahme um etwa 1 dB(A). Da auf den betreffenden Straßen auch weiterhin Grundbelastungen vorhanden sind, liegen die Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr ist damit nicht beurteilungsrelevant. Insgesamt ist der geplante erweiterte Betrieb des Einkaufszentrums aus schalltechnischer Sicht mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung als grundsätzlich verträglich einzustufen. Sofern erforderlich, kann der konkrete Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Aus der Bauleitplanung sind somit keine unlösbaren schallschutztechnischen Konflikte zu erkennen.	
--	--	--

<u>1.4 Gefährdung von 90 Arbeits- und Ausbildungsplätzen</u> Aus den oben genannten Gründen ist gegebenenfalls der Erhalt von ca. 90 Arbeits- und Ausbildungsplätzen, besetzt mit qualifizierten und fest angestellten Mitarbeitern überwiegend aus dem Lübecker Raum gefährdet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neben den eigenen Mitarbeitern zusätzlich 20 bis 30 kleinere Montagebetriebe mit jeweils 2 bis 6 Mitarbeitern aus dem Lübecker Raum zeitweise beschäftigt werden. Es wird erwartet, dass die oben geschilderten Belange belastbar und gutachterlich belegt berücksichtigt werden.	keine Gefährdung erkennbar Aus den o.g. Ausführungen zur Stellungnahme des Einwenders ist erkennbar, dass Befürchtungen zu Erschütterungen, zu Lärmemissionen und zur Anfahrbarkeit des Betriebsgrundstückes ernst genommen und beachtet wurden. Befürchtete Emissionen unterschreiten die gesetzlich zulässigen Grenz-/Richtwerte oder aber sind durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein zulässiges Maß zu reduzieren. Gründe für eine Gefährdung des Betriebs am Standort und damit von Arbeitsplätzen im Lübecker Raum können aus der vorliegenden Planung nicht abgeleitet werden.	klarstellen
Nr. 2 Grundstücksgesellschaft HKT Herrenholz mbH Co KG, vertreten durch cmk rechtsanwälte, Hamburg (18.07.2013)		
<u>2.1 Der Planentwurf missachtet die Interessen des im Südwesten benachbarten Grundstückseigentümers</u> Der Planentwurf missachtet das Interesse des benachbarten Grundstückseigentümers HKT, dass von der geplanten Erweiterung des CITTI – Parks keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundstück ausgehen. Der Schutz des Privateigentums gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden privaten Belangen. Dieses gilt ungeachtet der Tatsache, dass das betroffene Flurstück 37/82 von HKT außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes liegt. Es werden insbesondere die folgenden Aspekte vernachlässigt:	Die Interessen des benachbarten Grundstückseigentümers werden beachtet Die Interessen des benachbarten Eigentümers wurden im bisherigen Planungsverlauf bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ausreichend beachtet. Hingewiesen wird auf die Aussagen in der Begründung u.a. zu den Auswirkungen des Verkehrs, zur Höhe des Parkhauses und zu den ggf. erwartenden Erschütterungen.	klarstellen
<u>2.2 Die Erschließung des Betriebsgrundstückes von HKT ist zukünftig nicht mehr hinreichend gesichert.</u> Durch das neue Parkhaus ist mit einer deutlichen Verdichtung des Verkehrsaufkommens auf der Straße Herrenholz zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass es insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten zu Staubildungen kommen wird. Dies hätte nachteilige Auswirkungen auf die Zufahrtssituation im südlichen Bereich des Flurstücks 37/82, da dieses regelmäßig von LKWs angefahren wird. Durch die Staubildung	Durch die geplanten verkehrslenkenden Maßnahmen ist auch zukünftig eine ausreichende Erschließung des Betriebsgrundstückes gesichert Jeder Anlieger einer öffentlichen Straße muss damit rechnen, dass es in Abhängigkeit von der Verkehrsfrequenz zu Wartezeiten bei der An-/Abfahrt zum bzw. vom Grundstück kommen kann. Es besteht kein Anspruch auf behinderungs-/staufreien Verkehr auf öffentlichen Straßen im Bereich der Grundstückszufahrten. Erschwernisse müssen in innerstädtischen Ballungsräumen hingenommen werden.	klarstellen

könnten die LKWs nur noch eingeschränkt auf das Grundstück fahren, dieses würde zu Störungen des Betriebsablaufes führen.

Weitere nachteilige Auswirkungen sind für die Erschließungssituation im nördlichen Grundstücksbereich zu besorgen, in dem sich ein Kundenparkplatz befindet. Das Betriebsgrundstück muss auch an dieser Stelle über die Straße Herrenholz und die nördliche, an das Flurstück 37/82 angrenzende private Wegefläche jederzeit erreichbar bleiben. Dabei ist zu beachten, dass auf der privaten Wegefläche zu Gunsten von HKT ein dinglich gesichertes Wegerecht eingetragen ist. Durch das neue Parkhaus ist mit einer deutlichen Verdichtung des Verkehrsaufkommens auch im nördlichen Bereich des Betriebes zu rechnen.

Das von der Hansestadt Lübeck in Auftrag gegebene Gutachten des Büros Urbanus GBR vom 17.01.2008 mit dem Titel „Lübeck – Staufrei bis 2015“ bestätigt diese Befürchtung. Es kam bereits damals zu dem Ergebnis, dass allein der mehrfach erweiterte CITTI-Park Dimensionen erreicht habe, die große Parkraumkapazitäten erforderten und entsprechend hohe KFZ-Ströme anzogen (S. 27). Im kritischen Knoten Herrenholz / Padelügger Weg traten nach Aussage der Gutachter trotz der verkehrstechnischen Optimierung im Jahre 2005 regelmäßig Stauerscheinungen auf, die sich zu Spitzenzeiten bis auf die Autobahnrampe ausdehnten. Nadelöhr sei insofern insbesondere die Parkplatzzufahrt und die Parkplatzabfahrt beim CITTI-Park. Die Nutzungsdichte habe in diesem Bereich die Grenzen der Verkehrsverträglichkeit erreicht. Im Ergebnis empfehlen die Gutachter, im Bereich CITTI-Park jegliche Nutzungsintensivierung zu unterbinden, um einer weiteren Verkehrszunahme und zusätzlichen Konflikten entgegenzuwirken (S. 48).

An diesen Befunden hat sich nichts geändert. Insbesondere die Entwicklungen seit 2008 haben die verkehrliche Situation im Umfeld des CITTI-Parks noch weiter verschlechtert. Das vorgelegte Verkehrsgutachten ist weder in seiner Ursprungsfassung vom 07.01.2011 noch in seiner Ergänzung vom

nommen werden, soweit eine angemessene Nutzung des Grundstückes gesichert ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Firma HKT selbst durch die Anordnung der Gebäude die Erschließung des Betriebshofes nur von Süden ermöglicht hat und somit eine Mitverantwortung trägt.

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

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

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

Das in 2008 erstellte Gutachten von Urbanus konnte die in den letzten Jahren im Bereich Padelügger Weg/ Herrenholz realisierten Knotenpunktausbauten nicht berücksichtigen, durch die an nahezu allen Werktagen ein störungsfreier Verkehrsfluss im öffentlichen Straßenraum und ein deutlich verbesserter Zu-/ Abfluss der Kundenverkehre sichergestellt wird. Behinderungen wie in der Vergangenheit sind nicht mehr festzustellen.

Die Aussagen des Gutachtens aus 2008 sind aufgrund der zwischenzeitlichen Ausbauten nicht mehr aktuell.

Das im Zuge der B-Planbearbeitung erstellte Verkehrsgutachten baut nach Auffassung der Hansestadt Lübeck auf ausreichend aktuellen Verkehrsdaten auf.

29.04.2013 dazu geeignet, die gesicherte und störungsfreie Erschließung für den Zeitpunkt nach Errichtung und Inbetriebnahme des Parkhauses darzulegen. Das ergibt sich aus der Sachverständigenstellungnahme der Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG vom 08.07.2013 (siehe Anlage).	Durch die Realisierung der A20 bis Bad Segeberg ist lt. Gutachten IVV Aachen eine Reduzierung der Verkehrsbelastung auf dem Padelügger Weg zu erwarten, so dass die Verwendung der Daten 2009 zusammen mit dem Prognosefaktor eine sichere Beurteilungsbasis darstellt.	
<u>2.3 Unzulänglichkeiten des Verkehrsgutachtens</u> 2.3.1 <u>veraltete Datengrundlage</u> Das Verkehrsgutachten, datiert vom 07.01.2011, geht von einer Verkehrszählung am 02.04.2009 aus. Bei der ergänzenden Untersuchung vom 29.04.2013 handelt es sich lediglich um eine Fortschreibung des Gutachtens vom Januar 2011. Diese Fortschreibung berücksichtigt allein eine weitere Nutzungsergänzung um ein Blutspendezentrum und ein Gesundheitsforum mit rund 750 m² Nutzfläche. Die Verkehrsuntersuchung beruht somit im Kern auf veralteten Daten und Annahmen aus dem Jahre 2009. Sie berücksichtigt insbesondere nicht die zwischenzeitlich vorgenommene Erweiterung der überplanten Grundstücksfläche um 25.000 m² im Teilgebiet 4 und geht somit bereits von einem falschen Zuschnitt des Plangebietes aus. Auch die Annahmen zu geplanten Verkehrsflächenaufteilung (Seite 5 der Untersuchung vom 07.01.2011) sind überholt.	Die Verwendung von Verkehrsdaten aus dem Jahre 2009 führt zusammen mit den ergänzenden Annahmen insgesamt zu einer sicheren Prognose Die Verkehrsdaten von 2009 für das B-Plan Verfahren bilden nach Auffassung der Hansestadt Lübeck eine ausreichende Grundlage für die Prognose der durch die Planung bedingten Mehrverkehre dar (weitere Erläuterungen siehe Punkt 2.2.). Die umfangreichen Verkehrsdaten bilden die Verkehrssituation im Untersuchungsbe- reich auch aktuell korrekt ab. Um evtl. Schwankungen/ Veränderungen Rechnung zu tragen, wurde entgegen gängiger Prognoseansätze und absehbarer Entwicklungen im MIV ein pauschaler Verkehrszuwachs von 5% angenommen, der zur sicheren Seite auch auf die den rechnerischen Nachweisen zugrunde zu legenden Hauptverkehrszeiten übertragen wurde, in denen real schon seit Jahren (ohne besondere Entwicklungen, die separat berücksichtigt werden) keine nachweisbaren Zuwächse mehr zu verzeichnen sind. Die Verkehrsprognose berücksichtigt die Mehrverkehre aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung. Mit der Verkehrszunahme einher geht die Erweiterung des Stellplatzangebots, sodass in der Prognose die Mehrverkehre, bedingt durch das Parkhaus, implizit berücksichtigt sind. Die Annahmen zur geplanten Verkehrsflächenaufteilung im Rahmen einer B-Plan-Untersuchung können immer nur näherungsweise versuchen, die künftig zu erwartende Situation zu beschreiben. Abweichungen sind aufgrund der Prognosebandbreite dann nicht ausschlaggebend für das Ergebnis, solange keine wesentlichen Änderungen entstehen.	klarstellen
2.3.2 <u>unzureichende Berücksichtigung des neuen Parkhauses</u> Die Verkehrsuntersuchung vom Januar 2011 konnte die ge-	Das neue Parkhaus unterstützt das Ziel eines verbesserten Verkehrsflusses Der Neubau von Stellplatzanlagen führt nicht automatisch zu zu-	klarstellen

plante Errichtung des Parkhauses auf dem ehemaligen HKL-Gelände nicht berücksichtigen, da seinerzeit weder die Einbeziehung dieses Grundstückes noch der Ausbau eines Parkhauses Gegenstand der Planung waren. Es ist nicht plausibel, dass die zusätzliche Errichtung eines viergeschossigen Parkhauses mit 1.100 Stellplätzen nahezu keinerlei Auswirkungen auf die südwestliche Zufahrt zum CITTI-Gelände im südlichen Bereich des Grundstückes von HKT haben soll. Davon scheint die ergänzende Verkehrsuntersuchung vom 29.04.2013 auszugehen, ohne dies näher zu begründen (Seite 4). Weder die maßgeblichen Annahmen zur Erschließung und zu den Ein- und Ausfahrten des Parkhauses noch sonstige Eingangsdaten zur Erstellung dieser Prognose werden offen gelegt. Auch belastbare Aussagen zu der nordöstlichen Anbindung des Grundstückes HKT an die Straße Herrenholz fehlen. Hier gestaltet sich bereits heute ein Abfahren vom Kundenparkplatz auf Grund des Verkehrs zum CITTI – Park schwierig. Wenn diese Straße nunmehr auch eine Zufahrt zu dem überdimensionierten Parkhaus darstellen sollte, würde diese Situation unzumutbar verschärfen.	sätzlichen Verkehren. Ausschlaggebend für die prognostizierte Verkehrszunahme ist vielmehr die Zunahme der Verkaufs- und Nutzflächen im CITTI-Park, die im Gutachten entsprechend eingestellt worden ist. Mit der Realisierung des Parkhauses wird neben der Sicherung einer ausreichenden Stellplatzanzahl für die geplanten Nutzungen das Ziel verfolgt, die Verkehrssituation auf dem Grundstück zu optimieren und die mit der Verkehrszunahme an Maximallasttagen damit teilweise verbundenen negativen Auswirkungen auf den angrenzenden Straßenraum noch weiter zu minimieren, als das mit den Knotenpunktausbauten der letzten Jahre bereits passiert ist. Die Anbindungskonzepte sehen die Orientierung der Parkieranlage in/ aus Richtung der eindeutig als Hapterschließung einzuordnenden Erschließung am Herrenholz (gegenüber Skonto) vor, so dass die im Bereich der südlicheren Erschließung am Herrenholz zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen begrenzt bleiben. Die Herleitung der Prognoseverkehrsmengen und eine detaillierte Prüfung der Anbindungen erfolgt in nachvollziehbarer Form in der VU 2011. Durch die Realisierung des Parkhauses mit zugehöriger Wegweisung erfolgt eine Verbesserung der Verkehrssituation im Zu-/ Abfahrtsbereich (u.a. Wegfall von Parksuchverkehren, direkte Führung zu freien Stellplätzen). Durch den Parkhausneubau werden keine über die bereits prognostizierten hinausgehenden Verkehre generiert.	
2.3.3 fehlende Plausibilität der Eingangsdaten Die Annahme der Ursprungsfassung der Verkehrsuntersuchung vom 07.01.2011, für den Prognosehorizont 2025 / 2030 seien nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, ist nicht plausibel. Es ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, dass für die kommenden 15 bis 20 Jahre ein Rückgang des motorisierten Individualverkehrs (MIV) anzunehmen ist. Offen bleibt bereits, welcher Prognosehorizont (2025 oder 2030) der Verkehrsuntersuchung zu Grunde gelegt wurde. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung zur Erstellung des Investitionsrahmenpla-	Die prognostizierten Verkehrsaufkommen sind ausreichend belegt Auf Gebiete in der Stadt sind die Prognosen des BMVBS nicht übertragbar, da es sich um Ermittlungen für das übergeordnete, überregionale Straßennetz handelt. In verschiedenen Studien (u.a. Shell PKW-Szenarien bis 2030, Fakten, Trends und Handlungsoptionen für eine nachhaltige Automobilität) wird von einer stagnierenden bis leicht abnehmenden Verkehrsentwicklung ausgegangen (s. Auszug aus Shell).	klarstellen

nes 2011 bis 2015 vom 15.03.2012 geht von einer Steigerung der Verkehrsleistung des MIV aus. Demnach wird der Individualverkehr um 14 % ansteigen.

Unklar bleibt auch, inwiefern die äußerst günstige Anbindung des CITTI – Standortes an das öffentliche Straßennetz berücksichtigt wurde. Insgesamt entsteht der Eindruck, dass die Verkehrsuntersuchung auf eine belastbare Prognose der künftigen Verkehrsentwicklung verzichtet hat.

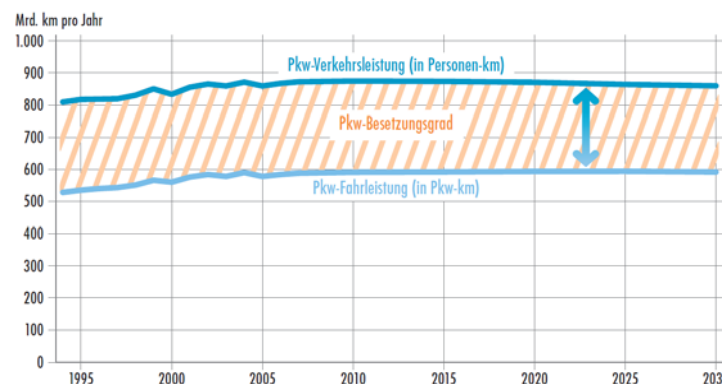
Unzutreffend ist weiter die Annahme der Verkehrsuntersuchung, das Parkhaus im Teilgebiet 4 verfüge über lediglich rund 1.000 Stellplätze. Tatsächlich sieht der Bebauungsplan-Entwurf 1.100 neue Stellplätze im Parkhaus vor, also 10 % mehr als in der Verkehrsuntersuchung angenommen.

Zudem ist nicht ausreichend, wenn die dem Gutachten zugrunde liegende Verkehrszählung nur an einem einzigen Werktag erfolgte, statt an mehreren Werktagen, wie es durchaus üblich ist. Beim 2. April 2009 handelt es sich darüber hinaus um einen Dienstag, der weder repräsentativ ist noch die Verkehrsspitze an Freitagen und Samstagen abbildet.

Insgesamt wurde damit der prognostizierte Verkehr nicht schlüssig und widerspruchsfrei ermittelt. Die für die Zukunft prognostizierten 16.000 KFZ / Tag sind nicht belastbar. Bereits im Bestand wird diese Zahl ausweislich der eigenen Aussagen des Vorhabenträgers deutlich überschritten. So wird Herr Harald Rottes in den Lübecker Nachrichten vom 02.02.2013 mit der Aussage zitiert, auf dem CITTI-Parkplatz seien bereits seinerzeit „täglich im Schnitt 23.000 Autos gezählt“ worden. Da es sich dabei um einen Durchschnittswert handelt, dürfte die Spitzenbelastung noch deutlich höher liegen. Auch angesichts solcher Aussagen und der darin zum Ausdruck kommenden tatsächlichen Verkehrsbelastungen im Plangebiet geht das ausgelegte Verkehrsgutachten weit an der Realität vorbei.

2.3.4 nicht nachvollziehbare Verteilung des Zu- und Abfahrtsverkehrs des Parkhauses

17 Verkehrs- und Fahrleistungen des Pkw bis 2030



Diese Annahme wird durch verschiedene Erfassungsvergleiche innerstädtischer Verkehre der letzten Jahre gestützt, die eine Stagnation bzw. einen Rückgang der Verkehrsbelastung feststellen.

Verkehrszuwächse resultieren demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder Strukturänderungen.

Die Verwendung einer Tageszählung ist das übliche Vorgehen bei Verkehrsuntersuchungen. Die in 2009 erfassten Daten hat die Hansestadt Lübeck auf Plausibilität geprüft und nach Übernahme in das städtische Datensystem freigegeben. Sie bilden nach Auffassung der Hansestadt Lübeck eine ausreichende Basis für die Bearbeitung.

Die Zählung wurde an einem Werktag durchgeführt, da aus der Überlagerung von Kunden- und allgemeinem Verkehrsaufkommen die größten Belastungen des öffentlichen Straßennetzes auftreten. An Samstagen ist das allgemeine Verkehrsaufkommen deutlich geringer und an den signalisierten Knotenpunkten kann mittels separater Signalschaltungen auf die stärkeren Kundenströme reagiert werden, was an Werktagen aufgrund des Vorrangs der öffentlichen Verkehre nicht möglich ist.

Konkrete Festlegungen zu Ein-/Ausfahrten des Parkhauses erfolgen im Bauantragsverfahren

klarstellen

Der ergänzenden Verkehrsuntersuchung vom 29.04.2013 ist nicht zu entnehmen, wie der Zu- und Abfahrtsverkehr des künftigen Parkhauses ermittelt und auf die beiden Verkehrszufahrten der Straße Herrenholz verteilt wurde. Eine bestimmte Erschließung des Parkhauses ist im Bebauungsplan- Entwurf nicht festgesetzt. Dieser lässt vielmehr Festsetzungen zu den Ein- und Ausfahrten zum Parkhaus vermissen. Insbesondere ist nicht erkennbar, ob es Ein- und Ausfahrten sowohl in südwestliche Richtung als auch in nordöstliche Richtung geben soll. Auch Maßgaben zur Regelung des Verkehrs durch Lichtzeichenanlagen fehlen vollständig. Diese für die Staubildung wesentlichen Fragen offen zu lassen, stellt einen Abwägungsfehler dar. Es ist nicht gewährleistet, dass die nachbarlichen Interessen der eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe berücksichtigt wurden.

Soweit die ergänzende Verkehrsuntersuchung eine spezifische Erschließung und Verkehrsführung voraussetzt, handelt es sich um eine unzulässige Unterstellung, die die gesamte Untersuchung hinfällig macht. Insofern legt bereits die Verkehrsuntersuchung den Schluss nahe, dass es sich bei dem als „normale“ Angebotsplanung ausgewiesenen B-Plan-Verfahren der Sache nach um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, wenn nicht gar um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung handelt und schon aus diesem Grunde das Abwägungsmaterial nur unvollständig zusammengestellt wurde. Der Planungsträger ist im Rahmen der Angebotsplanung verpflichtet, seine Abwägungsentscheidung auf sämtliche durch die Planfestsetzungen erlaubten Bebauungsmöglichkeiten zu beziehen, nicht auf die konkreten Absichten eines potentiellen Investors (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.01.2011, Aktenzeichen 1MN130/10, juris, Rn.79F). Das bedeutet, dass die Stadt vor Erlass eines Bebauungsplanes für ein Parkhaus mit 1.100 Stellplätzen entweder sicherstellen muss, dass dieses Parkhaus über alle in Betracht kommenden Erschließungswege ohne Verkehrskonflikte an das Straßennetz angebunden

Die Festsetzungen des Angebots-Bebauungsplanes geben den Rahmen für im Plangebiet mögliche Nutzungen und Bebauungen vor, die Differenzierungen erfolgen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren. Erst dann werden Zu- und Ausfahrten des Parkhauses, Lichtzeichenanlagen, Verkehrsschilder etc. festgelegt. Zur Abschätzung möglicher Folgen von zukünftig zulässigen Nutzungen und Bebauungen wurden schon im Vorwege Verkehrsprognosen, Lärmgutachten etc. eingeholt, die ggf. zu den Bauantragsverfahren in Abhängigkeit von den tatsächlich beantragten Planungen geändert und / oder ergänzt werden müssen. Aus dieser vorsorgenden, konfliktvermeidenden Vorgehensweise kann kein vorhabenbezogener B-Plan abgeleitet werden. Es gibt ohnehin keine Verpflichtung seitens des Gesetzgebers (BauGB), das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu verwenden. Der Einsatz ist eine Kann-Formulierung, die die planende Gemeinde bei bestimmten gewünschten Vereinbarungen in Betracht ziehen kann. Dass von Seiten der Hansestadt Lübeck keine Gefälligkeitsplanung betrieben wird, versteht sich von selbst.

Wie schon unter den vorherigen Punkten aufgeführt wurde, dient das geplante Parkhaus zusammen mit anderen Maßnahmen der Sicherung eines möglichst reibungslosen Verkehrsflusses auf dem Gelände des CITTI-Parks und auf der Straße Herrenholz. Es ist mit hinreichender Sicherheit auf der Ebene des Angebots-Bebauungsplanes prognostiziert worden, dass keine unzumutbaren Verkehrsverhältnisse auf den angrenzenden öffentlichen Straßen und im B-Plan Gebiet entstehen werden.

werden kann, oder aber im Bebauungsplan verbindliche Vorgaben machen muss, um konfliktträchtige Erschließungen zu unterbinden. Weitere Einzelheiten können der beigefügten Sachverständigenstellungnahme der Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG vom 08.07.2013 entnommen werden.		
<u>2.4 Erschütterungen durch den Betrieb des Parkhauses</u> <u>2.4.1 Empfindlichkeit des HKT – Grundstückes gegenüber Erschütterungen</u> Die Möglichkeit der Nutzung des südwestlich an das Grundstück der HKT angrenzenden viergeschossigen Parkhauses durch schwere LKW und Busse sollte dadurch gewährleistet werden, dass die lichte Höhe des Erdgeschosses mit annähernd 5 m festgesetzt wird (siehe Begründung des geänderten Entwurfes Seite 23).	Höhenangabe ist keine Festsetzung Zunächst ist festzustellen, dass der Bebauungsplan 22.55.08 ein so genannter „Angebotsplan“ ist und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Dieses schließt nicht aus, dass die besonderen Anforderungen eines Einkaufszentrums in den Plan Eingang finden, um die Verkehre, so auch in diesem Falle, zu optimieren. Busse und Lkws sollen im Erdgeschoss des Parkhauses hindurchfahren können, um die Anlieferungen des Einkaufszentrums zu gewährleisten und die Busse des ÖPNV über das Gelände zu führen, damit Kunden auch ohne eigenen Pkw direkt zum Einkaufszentrum gelangen können. Die in der Begründung auf Seite 23 angegebenen 5 m wurden benannt, um die Höhenentwicklung des Parkhauses zu begründen. Die Höhenangabe ist keine Festsetzung in der Satzung, sondern lediglich Teil der Begründung.	klarstellen
<u>2.4.2 Benutzung des Parkhauses durch LKW und Busse verursacht Vibrationen und gefährdet Fensterbauproduktionsbetrieb</u> Dieser Festsetzung stehen erhebliche schützenswerte Belange der HKT entgegen. Das an das Parkhaus angrenzende Grundstück ist mit einem Gewerbebetrieb für die Herstellung von Fenstern bebaut. Zur Produktion der Fenster werden hoch sensible, computergesteuerte Präzisionsmaschinen eingesetzt, die empfindlich auf Vibrationen und Erschütterungen reagieren. Solche Vibrationen und Erschütterungen sind zum einen in der Bauphase in erheblichem Maße zu erwarten, da sie beim Einsatz schwerer Baugeräte – etwa bei	Maßnahmen gegen unzulässige Erschütterungen sind machbar Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für Bebauungsplanfestsetzungen keine schärferen Anforderungen gelten, als sie auch sonst an die Festlegung von Rechtsnormen zu stellen sind. Das Gebot der hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzungen im Bebauungsplan zwingt den Planaufsteller nicht, die Auswirkungen so genau zu beschreiben, dass es bei dessen Auslegung und Anwendung keine Zweifelsfragen mehr gibt. Es genügt, dass die Betroffenen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach einrichten können. In diesem Fall wurde das Problem möglicher Erschütterungen auf die Nachbarschaft erkannt, diese könnten insbesondere in der	nicht berücksichtigen

Gründungsarbeiten – kaum zu verhindern sein werden. Zum anderen und unter dem Aspekt der Dauer der Einwirkung schwerwiegender sind diejenigen Erschütterungswirkungen, die nach Abschluss der Bauarbeiten durch den Betrieb des Parkhauses verursacht werden. Ausweislich der Begründung des Planentwurfes zielt die veränderte Planung durch die Festsetzung einer Höhe von ca. 5,0 m im Erdgeschoss gerade darauf ab, die Benutzung des Parkhauses durch Busse und LKW zu gewährleisten. Auf Seite 23 der Entwurfsbegründung wird dies ohne nähere Erläuterung als zwingend dargestellt. Daher ist zu befürchten, dass der Produktionsbetrieb auf dem Grundstück der HKT aufgrund von Vibrationen und Erschütterungen zeitweise eingestellt werden muss oder gar dauerhaft nicht mehr am bisherigen Standort fortgesetzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die mittels „geschlossener Bauweise“ vorgeschriebene Grenzbebauung Lkw und Busse einerseits sowie empfindliche Maschinen andererseits lediglich einen Abstand von wenigen Metern aufweisen. Dieser Aspekt ist bislang völlig unzureichend in der Planung berücksichtigt. Da der Plangeber erkennbar keine "echte" Angebotsplanung beabsichtigt, sondern seinem Bebauungsplanentwurf vielmehr ein ganz konkretes Vorhaben zugrunde legt, muss er sich mit den absehbaren Erschütterungswirkungen dieses konkreten Vorhabens hinreichend auseinandersetzen. Das ist bislang nicht geschehen.

Bauphase auftreten. Aus diesem Grunde wurde eine Stellungnahme von der Ingenieurgesellschaft IGB aus Kiel eingeholt. Im Ergebnis wurde dort festgestellt, dass mit einer entsprechenden Bauweise Beeinträchtigungen für die Fertigung und den Betrieb der benachbarten Firma ausgeschlossen werden können. Diese gutachterliche Aussage ist ausreichend, um den Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot eines Angebots-Bebauungsplanes Genüge zu tun.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem o.g. Büro ist das Risiko, dass in der Betriebsphase die durchfahrenden Lkws, Busse und Pkws unzulässige Erschütterungen auslösen, wesentlich geringer als die Tätigkeiten in der Bauphase. Auch hier sind technische Vermeidungsmaßnahmen ohne weiteres möglich.

Zusammenfassend wurden die nachbarlichen Interessen bezüglich der Erschütterungen auf der Ebene des Angebots-Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt. Die Feinsteuerung erfolgt richtigerweise auf der Ebene des Bauantragsverfahrens.

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

Soweit hochsensible, computergesteuerte Präzisionsmaschinen eingesetzt werden, hätte bereits bei der Einrichtung der Anlagen dafür vorgesorgt werden müssen, dass diese schwingungs- oder erschütterungsfrei installiert werden. Eine der Art nach zulässige Nutzung kann damit nicht verhindert werden. Der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme muss jedoch sowohl von der HKT als auch von Citti beachtet werden.

Zudem ist nicht erkennbar, dass durch Befahrung des künftigen Parkhauses für das von der Firma moba genutzte Betriebsgrundstück größere „Gefahren“ ausgehen sollten, als durch das Befahren des eigenen Grundstücks mit LKWs.

2.4.3 <u>Fehlende Belastbarkeit der IGB-Stellungnahme vom 28.08.2012</u> Entgegen der irrigen Annahme auf Seite 27 der Entwurfsbegründung bezieht sich die vom Investor eingeholte Stellungnahme der IGB vom 28. August 2012 nur auf die Bauphase (vgl. Seite 1: "Stellungnahme zu einer emissionsarmen Bauweise") und nicht auch auf die Betriebsphase. Festzuhalten bleibt damit, dass der Plangeber einen Entwurf vorgelegt hat, ohne die betriebsbedingten Auswirkungen der im Planentwurf festgesetzten Parkhausnutzung auf die Nachbarschaft auch nur ansatzweise zu untersuchen. Auch soweit die Stellungnahme vom 28. August 2012 eine Aussage zur Bauphase trifft, ist diese nicht geeignet, den berechtigten Interessen der HKT Rechnung zu tragen. Der Stellungnahme lagen keinerlei Angaben über Lage und Art der verwendeten Maschinen und über ihre Sensitivitäten vor, sodass die getroffenen Aussagen, die auf einem vorläufigen "Kenntnisstand" (Seite 2) beruhten, nicht belastbar sind.	Minimierungsmaßnahmen auch in der Betriebsphase möglich Zu den Anforderungen des Bestimmtheitsgebotes in einem Angebots-Bebauungsplanes verweisen wir auf die Ausführungen unter 2.4.2. Es ist zutreffend, dass sich die Stellungnahme des Büros IGB vom 28.08.2012 lediglich auf die Bauphase bezieht. Dieses geschah vor dem Hintergrund, dass die Auswirkungen der Betriebsphase, zu der auch der ÖPNV-, LKW- und sonstiger Kraftfahrzeugverkehr auf dem Gelände des Einkaufszentrums gehört, im Bereich des Parkhauses und der nördlich angrenzenden Flächen zu geringeren Erschütterungen führt als sie in der Bauphase entstehen werden. Sollten technische Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. ein erschütterungsaufnahmefähiger Unterbau der befahrenen Verkehrsflächen erforderlich werden, so wird dieses im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens geregelt.	nicht berücksichtigen
2.4.4 <u>Verweis auf Beweissicherungsverfahren in der Begründung genügt nicht den planungsrechtlichen Anforderungen</u> Wenn der Plangeber in der Begründung auf Seite 27 demgegenüber ein Beweissicherungsverfahren vor der Ausführung von Baumaßnahmen ankündigt, geht dies unter zweierlei Gesichtspunkten an der Sache vorbei: Zum einen blieben die Rechtsnatur und der Verbindlichkeitsgrad einer solchen Aussage im Rahmen der Bebauungsplanbegründung völlig offen, so dass sie letztlich rechtlich unbeachtlich ist. Zum anderen ist es Aufgabe des Plangebers, die konkreten Auswirkungen seiner Planung vor Erlass des Bebauungsplans zu ermitteln und sicherzustellen, dass diese Planung realisierbar ist, ohne schützenswerte Interessen der Nachbarschaft zu beeinträchtigen. Er kann nicht mögliche Rechtsverletzungen in Gestalt einer drohenden Betriebsschließung sehenden Auges in Kauf nehmen und den Betroffenen auf ein - rechtlich nicht	Festsetzung eines Beweissicherungsverfahrens nicht begründbar Im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der hier vorliegende Angebots-Bebauungsplan an die im § 9 Baugesetzbuch genannten Festsetzungsmöglichkeiten gebunden. Auch wenn in diesem Fall die Art der baulichen Nutzung auf Grund des festgesetzten Sondergebietes eigenständig festgelegt werden kann, fehlt der gewünschten Festsetzung eines Beweissicherungsverfahrens die gesetzliche Grundlage. Andererseits ist es, schon im Interesse des Bauherrn, tagtägliche Praxis, dass bei vermuteten Erschütterungsschäden an Nachbarbauten ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird. Hierzu gehören u.a. baubegleitende Erschütterungsmessungen, wie sie in der Stellungnahme des Büros IGB benannt sind. Falls sich in der konkreten Planungsphase herausstellt, dass mit Erschütterungen zu rechnen ist, die ggf. Auswirkungen auf Nachbargebäude haben, so kann die zuständige Baugenehmigungsbe-	nicht berücksichtigen

gesichertes – Beweissicherungs- und Entschädigungsverfahren vertrösten.	hörde auch ein Beweissicherungsverfahren als Auflage in die Baugenehmigung aufnehmen.	
<u>2.5 Lärmbelastungen aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens</u> Wie bereits dargelegt, ist durch das neue Parkhaus mit einer deutlichen Verdichtung des Verkehrsaufkommens und vermehrten Staubbildungen in der Straße Herrenholz und insbesondere auf der privaten Wegefläche im Bereich des Betriebes der HKT zu rechnen. Dies hat nicht nur nachteilige Auswirkungen auf die Zufahrtssituation im nördlichen Bereich des Flurstücks 37/82, sondern wird auch mit einer erheblichen Zunahme der Immissionsbelastung durch Verkehrslärm einhergehen. Der Bebauungsplanentwurf erweist sich vor diesem Hintergrund schon deshalb als fehlerhaft, weil er die durch die Planung zu erwartende Lärmbelastungen völlig unzureichend berücksichtigt. Ausweislich der Begründung des Entwurfes und der vorliegenden Fachgutachten fehlt es bereits an einer nachvollziehbaren Grundlage für die Beurteilung der künftig zu erwartenden Lärmimmissionen in Gestalt eines Lärmgutachtens. Weder mit der konkreten Schutzwürdigkeit der Umgebung noch mit den auf die Nachbarschaft einwirkenden und planbedingten Lärmimmissionen hat sich der Plangeber bislang auseinandergesetzt. Der Verweis auf die Verkehrsuntersuchung vom 29. April 2013 ist nicht geeignet, diesen Mangel auszugleichen, da diese Untersuchung methodisch fehlerhaft ist und auf unzulässigen Annahmen beruht. Angesichts der Tatsache, dass der Bebauungsplanentwurf entgegen seiner äußeren Gestalt als Angebotsplan ein ganz konkretes Vorhaben des CITTI – Marktes ermöglichen soll, hätte er sich zwingend mit den konkret durch dieses Vorhaben verursachten Lärmimmissionen befassen müssen. Zu diesem Ergebnis kommt auch die beigelegte sachverständige Stellungnahme der Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG vom 8. Juli 2013.	Schalltechnische Stellungnahme wurde eingeholt Bisher wurde davon ausgegangen, dass die Zunahme der Verkehrserzeugung durch das erweiterte Einkaufszentrum die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) der TA-Lärm nicht erreicht. Dieses wird durch die schalltechnische Stellungnahme des Büros LAIRM Consult GmbH vom 06.08.2013 bestätigt. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme zusammenfassend wiedergegeben: Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) orientieren. In der DIN 18005 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA-Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Emissionen aus Gewerbelärm auf der Grundlage der TA-Lärm beurteilt. Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich auf dem nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Herrenholz 18 (Grundstück des Einwenders). Dort gibt es schützenswerte Büroräume. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit ist von einem Gewerbegebiet auszugehen. Die Hauptzufahrt zum Einkaufszentrum befindet sich unmittelbar entlang der Nordostseite des Bürogebäudes. Die Vorbeifahrten verlaufen auf dem Betriebsgrundstück des Einkaufszentrums. Die Anforderungen an den Lärmschutz gelten gemäß TA-Lärm als erfüllt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Emissionsort die Emissionsrichtwerte für Tag- und Nachtzeiten nicht überschreiten. Für Gewerbegebiete gelten tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Die Emissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung betragen für Gewerbegebiete tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A). Gemäß TA-Lärm sind Schutzmaßnahmen erforderlich, wenn Ge-	teilweise berücksichtigen

	räusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück den Beurteilungspegel der vorhandenen Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um mindestens um 3 dB(A) erhöhen oder die Emissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erstmals oder weitgehend überschritten werden. In Industrie- und Gewerbegebieten ist der anlagenbezogene Verkehr (Betriebslärm) gemäß TA-Lärm nicht beurteilungsrelevant. Hierzu gehört auch der auf der Hauptzufahrt befindliche Verkehr des Einkaufszentrums. Aus dem vorhandenen Verkehrslärm/Betriebslärm sind somit keine Ansprüche abzuleiten. Zur Abschätzung der Lärmemissionen auf die schützenswerten Räume, die durch den Verkehr auf der öffentlichen Straße Herrenholz verursacht werden, werden die in der Verkehrsuntersuchung angegebenen Verkehrsmengen, eine Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h und die Nutzung als Gewerbefläche/Sondergebietsfläche zugrunde gelegt. Weitere Vorbelastungen von anderen Gewerbeflächen sind auf Grund der Größe und Entfernung nicht relevant. An den maßgeblichen Emissionsorten an der Nordostfassade des Bürogebäudes des Einwenders ergeben sich Beurteilungspegel von etwa bis zu 63 dB(A) an der Nordostfassade und ca. 58 dB(A) an der Südostfassade. Der Emissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird somit eingehalten. Nachts liegt keine schutzbedürftige Nutzung vor. Der anlagenbezogene Verkehr auf der Straße Herrenholz ist gemäß TA-Lärm nicht beurteilungsrelevant, da sie durch ein Gewerbegebiet verläuft. Auch auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Bei einer ergänzenden Beurteilung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf der Ebene der Bauleitplanung ergibt sich aus der Zunahme der Verkehrserzeugung durch das Einkaufszentrum allein eine Zunahme um etwa 1 dB(A). Da auf den betreffenden Straßen auch weiterhin Grundbelastungen vorhanden sind, liegen die Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr ist damit nicht beurteilungsrelevant. Insgesamt ist der geplante erweiterte Betrieb des Einkaufszentrums	
--	--	--

	aus schalltechnischer Sicht mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung als grundsätzlich verträglich einzustufen. Sofern erforderlich, kann der konkrete Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Aus der Bauleitplanung sind somit keine unlösbaren schallschutztechnischen Konflikte zu erkennen.	
<u>2.6 Gebäudehöhe, Sendeanlagen und Werbepylon im Teilgebiet 4</u> <u>2.6.1 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 14,0 m nicht notwendig</u> Der Bebauungsplanentwurf sieht für das Teilgebiet 4 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 32,15 m über NHN vor. Damit soll laut Begründung die Bebauung mit einem viergeschossigen, 14,15 m hohen Parkhaus ermöglicht werden (Seite 24). Die Überschreitung der Gebäudehöhe von 15 cm gegenüber der nach bisherigem Planungsrecht und auf dem Nachbargrundstück nach wie vor geltenden maximalen Gebäudehöhe von 14 m ergibt sich laut Begründung "aus den Notwendigkeiten, das Dach zu begrünen und die lichte Höhe des Erdgeschosses auf annähernd 5,0 m für den Busverkehr auszulegen".	Überschreitung von 15 cm städtebaulich zulässig Im bisher geltenden B-Plan ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 14 m begrenzt. Gründächer sind nicht gefordert. Im vorliegenden Bebauungsplan soll die Höhe auf 14,15 m begrenzt werden, dieses bedeutet eine Überschreitung um 15 cm, bezogen auf die derzeit festgesetzte Höhe. Begründet wird dieses mit der Festsetzung eines Gründaches, das mit einer geringen Flächenlast, einer geringen Drän-/Speicherschicht und einem Extensivsubstrat einen Aufbau von ca. 15 cm aufweist. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung wird der erforderliche Aufbau einer extensiven Dachbegrünung mit Drän-/Speicherschicht der bisher geltenden maximalen Gebäudehöhe von 14 m zugeschlagen. Zusätzlich soll die Möglichkeit bestehen, dass die Busse des ÖPNV, Lkws, Feuerwehr etc. im Erdgeschoss des Parkhauses hindurchfahren können. Dieses trägt zur Optimierung des Verkehrsflusses bei. Zusammenfassend gibt es gute Gründe (Gleichbehandlung, Gründach zur Verbesserung des Kleinklimas, der Wasserrückhaltung etc., Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung), eine Überschreitung der bisherigen Festsetzung um 15 cm zuzulassen. Eine Schädigung nachbarlicher Interessen, wie z.B. durch den geringfügig erhöhten Schattenwurf, tritt nicht ein.	nicht berücksichtigen
<u>2.6.2 Bei der Bebauungsplanung handelt es sich in Wahrheit um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan</u> Diese Begründung belegt zum einen, dass es sich bei dem Bebauungsplanentwurf in Wahrheit um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wenn nicht gar um eine rundweg unzulässige Gefälligkeitsplanung handelt, da er ausschließ-	Hinweis ist ohne rechtliche Relevanz Ob die Gemeinde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wählt, liegt in ihrem Ermessen. Eine Pflicht hierzu gibt das BauGB nicht vor. Es drängt sich für den Plangegegenstand auch nicht auf, da weder Erschließungsmaßnahmen zu vereinbaren sind noch ein öffentliches Interesse an der Durchführung des Planungs-	nicht berücksichtigen

lich dazu dient, ein ganz bestimmtes Nutzungskonzept des Vorhabenträgers CITTI zu ermöglichen. Städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Abweichung von der in der Nachbarschaft zulässigen maximalen Gebäudehöhe sind der Begründung des Bebauungsplanentwurfes demgegenüber nicht zu entnehmen. Zum anderen zeigt sich an dieser Stelle erneut, dass den rein privaten Interessen des Vorhabenträgers auf einseitige Weise der Vorzug vor dem Interesse unserer Mandantin an einer einheitlich geschlossenen Bebauungsmöglichkeit eingeräumt wird. Dem planerischen Abwägungsgebot wird der Entwurf auch insofern nicht gerecht.	zieles innerhalb einer zu vereinbarenden Frist besteht. Weiterhin ist die Umsetzung der Planungsziele nicht mit einem bestimmten Vorhabenträger verknüpft, d.h. die Planungsziele gelten fort, auch wenn das Einkaufszentrum während des Planungsprozesses verkauft werden sollte. Mit der Möglichkeit, das HKL-Grundstück in das Planungsgebiet mit einzubeziehen, ergab sich die Chance, eine wesentliche Verbesserung des Verkehrsflusses und der Stellplatzanordnung auf dem Gelände des Einkaufszentrums zu planen bzw. zu schaffen. Aus diesem Grunde wurde von der ehemals vorgesehenen Erweiterung des vorhandenen Parkhauses abgesehen. Von einer „Gefälligkeitsplanung“ kann keine Rede sein. Nach derzeitigem Kenntnisstand führt die neue Lage des Parkhauses und dessen Dimensionierung nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes. Erschütterungen können im weiteren Planungsgeschehen minimiert werden, die Lärmemissionen auf die Nachbarschaft überschreiten keine gesetzlich vorgegebenen Orientierungs- und Grenzwerte. Die Auswirkungen des veränderten Verkehrsflusses führen ebenfalls zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke. Im Ergebnis wurden alle öffentlichen und privaten Belange gerecht abgewogen, eine Änderung des Parkhaus-Standortes ist nicht erforderlich.	
<u>2.6.3 Parkhaushöhe ist fachlich nicht erforderlich</u> Dass die Überschreitung um 15 cm auch fachlich nicht notwendig ist, wird durch die beigelegte sachverständige Stellungnahme der Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG vom 8.Juli 2013 belegt.	Fachlich-konstruktive Lösungen werden auf der Bauantrags-ebene entwickelt Die Überschreitung der bisher zulässigen Gebäudehöhe von maximal 14,0 m um 15 cm ergibt sich in erster Linie aus dem Prinzip der Gleichbehandlung (siehe Pkt. 2.6.1). Es ist ggf. nicht ausgeschlossen, dass das Parkhaus letztendlich eine geringere Höhe als 14,15 m, evtl. auch als 14,0 m aufweisen wird. Doch diese Feinsteuerung erfolgt auf der Ebene des Bauentwurfes und des Bauantrages.	nicht berücksichtigen
<u>2.6.4 Sendeanlagen im Teilgebiet 4 nicht erforderlich</u> Neben der Gebäudehöhe als solcher ist zu bemängeln, dass	Sendeanlagen nur in den Teilgebieten 1 bis 3 zulässig Dem Wunsch nach einem Ausschluss von Sendeanlagen im Teil-	berücksichtigen

zusätzlich zur Überschreitung der Gebäudehöhe von 15 cm gegenüber der bisher und auf dem Nachbargrundstück nach wie vor geltenden maximalen Höhe gemäß Ziffer 8.1 der textlichen Festsetzungen auch bis zu fünf Sendeanlagen einschließlich der erforderlichen Trägerkonstruktionen im Teilgebiet 4 zulässig sein sollen. Weder die Erforderlichkeit dieser Anzahl von Sendeanlagen im Plangebiet noch ihre Zulässigkeit im Teilgebiet 4 wurden bislang dargelegt. Ganz im Gegenteil heißt auf Seite 23 der Begründung des Entwurfes, im Teilgebiet 4 seien "keine, die maximale Gebäudehöhe überschreitenden technischen Aufbauten erforderlich", so dass "die festgesetzte Maximalhöhe von +32,15 m über NHN an keiner Stelle überschritten" werde. Da ausweislich dieser Begründung im Teilgebiet 4 offenbar keinerlei die maximale Höhe von 14,15 m überragenden Aufbauten einschließlich Sendeanlagen zulässig sein sollen, muss diese Festlegung zwingend auch in Ziffer 8.1 dergestalt aufgenommen werden, dass die dort genannten Sendeanlagen ausschließlich in den Teilgebieten 1, 2 und 3 zulässig sind. Eine solche ist mit Rücksicht auf die nachbarlichen Interessen unserer Mandantin geboten.	gebiet 4 (neues Parkhaus) wird nachgekommen, da die Möglichkeiten, Sendeanlagen auf den Dächern der Teilgebiete 1 bis 3 zu errichten, ausreichen. Die Festsetzung 8.1 des Teil B-Text- wird entsprechend ergänzt. Die Änderung erfordert keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB, da sie den Grundzug der Planung nicht berührt. Zu der Änderung beteiligt wurde der von der Änderung betroffene Vorhabenträger, dieser hat keine Bedenken hierzu vorgebracht. Von der Änderung ist weiterhin der Nachbar HKT betroffen. Da die Änderung exakt dessen Anregung umsetzt ist die Beteiligung des Nachbarn zur Änderung entbehrlich.	
2.6.5 <u>Werbepylon abwägungsfehlerhaft</u> Abwägungsfehlerhaft ist auch die Festsetzung eines Werbepylons mit drei Werbeseiten bis zu einer Höhe von 27 m über NHN und einer je 3,30 m breiten Werbefläche über die volle Höhe an der südwestlichen Grundstücksgrenze gemäß Ziffer 7.4 des Entwurfes. Die Zulässigkeit einer solch massiven Werbeanlage in unmittelbarer Nähe des gewerblich genutzten Grundstücks unserer Mandantin ist aus optischen Gründen unzumutbar und beeinträchtigt den Außenauftritt des dort ansässigen Gewerbes in unzulässiger Weise. Nicht umsonst schließt der Bebauungsplanentwurf gemäß Ziffer 7.3 an anderer Stelle Werbeanlagen aus, die direkt zu den benachbarten Gewerbebetrieben hin ausgerichtet wären. Aus Gleichheitsgründen muss dieser Ausschluss auch zugunsten	Werbepylon schon heute vorhanden Ein Werbepylon findet sich schon im Bereich der vorhandenen Einfahrt etwa 50 m südöstlich des geplanten Standortes. Dieser soll an den neuen Standort verbracht werden. Der neue Standort hat zur Flurstücksgrenze des nachbarlichen Grundstückes einen Abstand von ca. 40 m und befindet sich vor der Stirnseite des Parkhauses. Er wird ca. 5 m niedriger als das Parkhaus sein. Unzumutbare optische Beeinträchtigungen sind aus den vorgenannten Aspekten daher nicht zu erwarten. Was die statischen Fragestellungen angeht, sind diese im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, nicht aber im Planaufstellungsverfahren.	nicht berücksichtigen

unserer Mandantin und ihres Gewerbegrundstücks gelten. Zudem wirft die vorgesehene Werbeanlage statische Fragen auf, denen angesichts der konkreten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf bereits der Plangeber nachzugehen hat.		
<u>2.7 Unangemessene Abgrenzung des Plangebietes</u> Zu der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 7 BauGB gehört auch die sachgerechte Abgrenzung des Plangebietes bzw. die Berücksichtigung der bei der Abgrenzung tangierten nachbarlichen Belange. Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist dementsprechend das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich. Zwar gewährt das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht ausgeschlossen. Die Planbetroffenen besitzen jedoch regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Beim Erlass wie bei der Änderung eines Bebauungsplans muss im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an der gewollten städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden (OVG Lüneburg, Urteil vom 27. April 2011, Az. 1 KN 19/09, Juris, Rn. 45). Eine solche Abwägung ist nicht erkennbar. Das Grundstück von HKT verbleibt nach der Planänderung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 22.56.00 (Herrenholz Nord), welcher eine GRZ von 0,8, vier Geschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 14m ausweist.	Das Plangebiet wurde sachgerecht abgegrenzt Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Plangebietes zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes nicht geändert wurde und somit nicht Gegenstand der Einwendungen sein dürfte. Gleichwohl wurde das Plangebiet im Bebauungsplanentwurf sachgerecht abgegrenzt. Das Grundstück des Einwenders befindet sich im benachbarten Bebauungsplan Nr. 22.56.00 und ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dies unterscheidet sich deutlich vom Bebauungsplan des Einkaufszentrums, das ein Sondergebiet ist. Die achte Änderung des Bebauungsplanes 22.55.00 berücksichtigt sehr wohl die Interessen des Einwenders (siehe obige Ausführungen). Verschlechterungen der bisher zulässigen Bebauung im Bereich des nachbarlichen Flurstückes 37/82 treten durch die Festsetzungen der jetzigen Änderungen nicht ein. Da sich auf dem Grundstück des Einwenders eine gewerbliche Nutzung befindet, die auch beibehalten werden soll, besteht kein Anlass, dieses Grundstück mit in die achte Änderung des Bebauungsplanes 22.55.08 einzubeziehen. Die achte Änderung wurde notwendig, weil das Einkaufszentrum erweitert werden soll und sowohl zusätzliche Verkaufs- und Nebenflächen als auch Stellplatzflächen, zum Teil im Parkhaus, geschaffen werden sollen bzw. notwendig sind. Die genannte „städtebauliche Neuordnung“ ist somit lediglich im Plangebiet erforderlich und gewollt. Unter diesem Gesichtspunkt wurde das Plangebiet definiert. Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die gemeindliche Planungshoheit realisiert sich also sowohl in zeitlicher als auch in räumlicher Hinsicht. Ausgangspunkt sind dabei jeweils die planerische Konzeption und die planerischen Vorstellungen der Gemeinde. Diese erstrecken sich	nicht berücksichtigen

	vorliegend ersichtlich auf die Weiterentwicklung und Ertüchtigung des vorhandenen Einkaufszentrums und mussten deshalb nicht notwendigerweise auf benachbarte Grundstücke ausgedehnt werden.	
<u>2.8 Ungleichbehandlung vorhanden</u> Davon abweichend kommt das als Teilgebiet 4 ausgewiesene Flurstück in den "Genuss", zukünftig eine GRZ von 0,95 und eine maximale Gebäudehöhe von ca. 14,15 m (ehemals sogar von bis zu 18m!) zu haben. Diese "Ungleichbehandlung" könnte theoretisch entweder dadurch gelöst werden, dass auch das Grundstück der HKT mit überplant wird (ein unbefangener Blick auf den Planentwurf und der Umstand, dass die beiden Nachbarflurstücke derzeit bauplanungsrechtlich das gleiche Schicksal teilen, legten dies nahe) oder GRZ, Geschossigkeit und maximale Gebäudehöhe unverändert bleiben. Eine veränderte Ausweisung im Teilgebiet 4 erfordert jedenfalls eine Abwägung der Nachbarinteressen, die unterblieben ist und einen weiteren Abwägungsmangel darstellt.	Ungleichbehandlung ist nicht gegeben Aus den o.g. Gründen haben das Plangebiet und das Grundstück der HKT nicht die gleichen städtebaulichen Ziele: Die jeweils zulässige Art der Nutzung ist deutlich unterschiedlich, zurzeit deutet nichts darauf hin, dass die gewerbliche Nutzung des Nachbargrundstückes sich in Richtung eines Sondergebietes ändern soll. Ein Planungserfordernis ist dort nicht erkennbar.	nicht berücksichtigen
<u>2.9 Fehlende Beachtung der Bodenschutzklausel</u> Darüber hinaus beachtet der Bebauungsplanentwurf die sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB entgegen § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB nicht. Die Klausel besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden verpflichtet die Gemeinde zur Prüfung, ob durch eine verdichtete Bauweise weniger Fläche beansprucht werden kann. Dabei ist die Bo-	Bodenschutzklausel wird berücksichtigt Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ermöglichen Erweiterungen der Gebäude und den Bau eines zusätzlichen Parkhauses. Mit der Verdichtung der Bebauung an einem vorhandenen, gewerblich genutzten Standort, der schon heute überwiegend versiegelt ist, wird der Bodenschutzklausel besonders Rechnung getragen. Es wird die Innenentwicklung intensiviert und eine Nachverdichtung im beplanten Innenbereich vorgenommen. Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich wird, so wie es der Gesetzgeber vorsieht, vermieden. Die Nachverdichtung wird durch die Erhöhung der Geschossigkeit im Teilgebiet 4 und durch die Einbeziehung von Teilflächen des östlich angrenzenden LN-Grundstückes in die achte B-Plan Änderung ermöglicht. Hier und auch an allen anderen Seiten der vorhandenen Gebäude in den Teilgebieten 1 und 2 sind Gebäudeerweite-	nicht berücksichtigen

denschutzklausel in die Abwägung mit einem besonderem Gewicht einzustellen, sodass nicht jedem Belang der Vorrang gegenüber der Bodenschutzklausel eingeräumt werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 12. Juni 2008, Az. 4 BN 8.08, Juris, Rn. 4; Krautzberger, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand: 104. EL 2012, § 1a Rn. 55a).	rungen und die zusätzliche Anlage von Stellplätzen möglich.	
<u>2.10 bestehendes Parkhaus erweitern</u> Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans sieht vor, dass das Parkhaus eine Grundfläche von 10.200 qm aufweist. Der Entwurf lässt unberücksichtigt, dass im Teilgebiet 2 bereits ein Parkhaus mit einer Grundfläche von 9.200 qm besteht, dessen Ausbau ohne weiteres möglich wäre. Bis zur Planänderung waren ebendieser Ausbau sowie die ergänzende Schaffung von Stellplätzen Gegenstand der Planung und ausweislich der dokumentierten Aussagen des Investors für die Zwecke der nach wie vor geplanten Standorterweiterung auch ausreichend. Die Stellplatzanlagen sollten mit zahlreichen Bäumen und Hecken begrünt werden. Diese ursprüngliche Variante ist auch im Hinblick auf § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB vorzuziehen, da der Bau eines Parkhauses zu einer größeren Flächenversiegelung führt als die Herstellung der Stellplatzanlagen. Zudem wäre eine Erweiterung des bestehenden Parkhauses aus bodenschutzrechtlicher Sicht schonender, weil dazu kein zusätzlicher Grund und Boden in Anspruch genommen werden müsste. Auch insoweit ist nicht erkennbar, dass eine Abwägung stattgefunden hat.	Zweites Parkhaus im Zufahrtsbereich optimiert Verkehrsfluss Von der ehemals angedachten Variante, das vorhandene Parkhaus im östlichen Bereich des Einkaufszentrums zu vergrößern, wurde Abstand genommen, da es zwischenzeitlich die Möglichkeit gab, das HKL-Grundstück in die Planungsüberlegungen mit einzubeziehen und somit das Parkhaus direkt an eine auf das Grundstück des Einkaufszentrums führende Zufahrt zu platzieren. Hierdurch kann der Kunde auf kurzem Wege in das Parkhaus einfahren und muss nicht weite Wege über das Gelände des Einkaufszentrums mit dem Pkw zurücklegen. Der Verkehrsfluss wird verbessert, die Auswirkungen bzgl. Lärm und Emissionen werden reduziert. In der Abwägung hat die Hansestadt Lübeck den Belang der verbesserten Verkehrsorganisation gegenüber den Belangen des Bodenschutzes stärker gewichtet. Inwieweit eine Erweiterung des bestehenden Parkhauses aus bodenschutzrechtlicher Sicht schonender wäre, kann nicht nachvollzogen werden. An beiden Standorten gibt es hochgradig versiegelte Flächen, die überbaut werden. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass schmale Pflanzinseln und Baumstandorte aus Sicht des Bodenschutzes nur einen äußerst geringen Schutzstatus genießen. Bei der Bodenschutzklausel geht es in erster Linie um landwirtschaftlich oder anderweitig genutzte Böden, deren natürlicher Charakter zumindest in Tiefen ab 0,5 m noch zu erkennen ist. Dieses ist im Plangebiet nicht mehr der Fall.	nicht berücksichtigen
<u>2.11 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Teilgebiet 4</u> Auch die Überschreitung der in Sondergebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8	Überschreitung lediglich im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO gegeben Die Flächengröße des SO-Gebietes beträgt ca. 94.200 m², die zulässigen Grundflächen in den Teilgebieten 1 bis 4 betragen	klarstellen

ist nicht gerechtfertigt. Der Bebauungsplanentwurf weist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO textlich eine GRZ von 0,95 aus (siehe auch Begründung Seite 24). Das gilt auch für das Teilgebiet 4. Ausweislich der Begründung soll die Versiegelung dort sogar noch deutlich über 95% der Grundstücksfläche hinausgehen. Auch diese Festsetzung bedarf der städtebaulichen Begründung unter Beachtung der Grundsätze der Bauleitplanung und des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB). Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Abweichungen „nach oben“ vorsehen, d.h. sollen die Grenzen, die sich nach der Verordnung für den Vollzug ergeben, erweitert werden, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen (Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, 103. EI2012, § 17 Rn. 21).	72.800 m². Die GRZ gemäß § 19 Abs.1 BauNVO gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche der Hauptbaukörper je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ beträgt im Plangebiet gerundet 0,773 und unterschreitet hiermit die im § 17 BauNVO als Obergrenze bestimmte GRZ von 0,8. Einer besonderen städtebaulichen Begründung bedarf es somit nicht. Auf Seite 24 der Begründung wurde versehentlich der § 17 der BauNVO anstatt § 19 BauNVO genannt. Dieses wird in der Begründung korrigiert. Außerdem werden dort die obigen Ausführungen zur GRZ der Hochbauten ergänzt. In den bebauten Bereichen des Plangebietes ist der Versiegelungsgrad schon heute sehr hoch, lediglich im Osten des Plangebietes im Bereich des ehemaligen LN-Grundstückes gibt es noch unversiegelte Flächen, die jedoch auf Grund des dort gültigen Bebauungsplanes auch großflächig versiegelt werden dürfen. Somit gibt es nur eine Überschreitung gegenüber der jetzigen Situation um maximal 5 %. Die Begründung der zulässigen Versiegelung bis zu 95 % der Bauflächen ergibt sich aus der vorhandenen Situation (hoher Versiegelungsgrad vorhanden bzw. zulässig) und aus der planerischen Überlegung, den vorbelasteten Standort soweit wie städtebaulich vertretbar zu nutzen. Möglichkeiten zur Vermeidung von Versiegelungen wurden schon genutzt, wie z.B. die Anlage von Parkhäusern anstatt nur ebenerdige Stellplatzflächen. Die maximal zulässige 95 %ige Versiegelung der Bauflächen ist unter Berücksichtigung der Erhaltungs- und Bepflanzungsgebote (Erhaltung von Strauchpflanzungen an der südlichen SO-Gebietsgrenze, Pflanzung von Bäumen und Fassadenbegrünung, Gründächer auf dem Parkhaus im Teilgebiet 4 und auf den Erweiterungsbauten, Erhaltung des Knicks zum Paddelügger Weg) und unter Berücksichtigung des Zieles, ein ausreichendes Stellplatzangebot zu schaffen und damit den Verkehrsfluss zu optimieren, vertretbar.	
<u>2.12 Planung ist vorhabenbezogen</u> Diesen Anforderungen genügt die in der Begründung (Seite	Festgesetzte Inhalte und Angebotsplanung widersprechen sich nicht Wie schon weiter oben dargestellt, gilt die Überschreitung für die	nicht berücksich-

24) vorzufindende städtebauliche Rechtfertigung nicht. Sie besteht zunächst in einer Art Zirkelschluss, wenn es eingangs heißt, nach Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten werde eine GRZ erreicht, welche die gesetzlich zulässige überschreite und daher eine Abweichung erforderlich mache. Hier wird der gesetzliche Regelfall einseitig zu Gunsten des Investors dem bloßen Realisierungswillen geopfert. Am Ende ist lediglich thesenhaft zu lesen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Mit den tatsächlichen Auswirkungen einer fast vollständigen Bebauung des Teilgebiets 4 mit einem über 14 m hohen Parkhaus auf das Nachbargrundstück wird sich nicht ausreichend auseinandergesetzt. Auch dieser Aspekt spricht dafür - wie viele weitere Details des Planentwurfes und seiner Begründung - dass hier eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung im Gewande der Angebotsplanung auf den Weg gebracht wurde, die den Anforderungen an eine „normale“ Angebotsplanung nicht genügt.	maximal zulässige GRZ des § 19 Abs. 4 BauNVO, die sich auf die Gesamt-Versiegelung bezieht. Die städtebauliche Zulässigkeit wurde ebenfalls schon weiter oben begründet. Auch die Auswirkungen des ca. 14 m hohen geplanten Parkhauses wurde, soweit dieses auf der Ebene des Angebotsplanes erforderlich ist, ausreichend betrachtet. Da ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum überplant wird, ist es im Sinne einer sach- und fachgerechten Planung erforderlich, u.a. die besonderen Anforderungen des Einkaufszentrums und die Lage zu Nachbargebäuden zu berücksichtigen. Die Festsetzungen entsprechen diesen besonderen Anforderungen, in der Begründung sind Fakten aufgeführt, die die getroffenen Festsetzungen untermauern. Hieraus abzuleiten, dass eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung im Gewande einer Angebotsplanung auf den Weg gebracht wurde, ist nicht sachgerecht da ohne Relevanz, denn ob eine Gemeinde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wählt, liegt in ihrem Ermessen. Eine Pflicht hierzu gibt das BauGB nicht vor. Es drängt sich für den Plangegegenstand auch nicht auf, da weder Erschließungsmaßnahmen zu vereinbaren sind noch ein öffentliches Interesse an der Durchführung des Planungszieles innerhalb einer zu vereinbarenden Frist besteht. Weiterhin ist die Umsetzung der Planungsziele nicht mit einem bestimmten Vorhabenträger verknüpft, d.h. die Planungsziele gelten fort, auch wenn das Einkaufszentrum während des Planungsprozesses verkauft werden sollte.	tigen
<u>2.13 Kompensation für die erhöhte GRZ nicht ausreichend</u> Als Kompensationsmaßnahme soll vor allem eine Dachbegrünung sorgen. Im Hinblick auf die bereits erwähnte Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, kann dies nicht als ausreichend angesehen werden. Es ist zu bedenken, dass sich im Plangebiet bereits ein Parkhaus befindet. Wenn man die Bodenschutzklausel ernst nimmt, ist es angezeigt, dieses, wie im ursprünglichen Entwurf vorgesehen, zu erweitern und nicht noch weitere Flä-	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich Da die Eingriffe (Versiegelungen) bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Gleichwohl sind Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck und ein artenschutzrechtlicher Ausgleich in einer Größenordnung von 3.500 m² Gehölzfläche zu schaffen. Die Begründung der Notwendigkeit und der Umfang sowie die Umsetzung der Maßnahmen sind in zwei Gutachten, auf die sich die Begründung stützt, ausreichend dargestellt.	nicht berücksichtigen

chen im ohnehin stark versiegelten Plangebiet zu versiegeln. Auch die begrünte, zwischenzeitlich geplante offene Stellplatzanlage wäre im Wege einer „offenen“ Abwägung vorzugswürdig.	Für die hohe Versiegelung von bis zu 95 % der SO-Fläche muss gemäß Festsetzungen auf den Erweiterungsvorhaben eine Dachbegrünung als Minimierungsmaßnahme vorgenommen werden. Diese festgesetzte Maßnahme wirkt positiv auf das Kleinklima, die Reduzierung des Wasserabflusses, auf die Pflanzen und Tierwelt. Unterstützt werden diese Aspekte durch die Festsetzungen zu den zu begrünenden Wänden. Bezüglich der genannten Bodenschutzklausel wird auf die Ziffer 2.8 der Abwägung verwiesen.	
<u>2.14 Machbarkeit der max. 95 %igen Versiegelung muss nachgewiesen werden.</u> Unzureichend ist schließlich auch der Hinweis auf Seite 24 unten, die Erhöhung der Versiegelung auf über 95% der Grundstücksfläche im Teilgebiet 4 müsse innerhalb des Plangebietes selbst ausgeglichen werden. Da der Plangeber offenbar nicht geprüft hat, ob dies innerhalb des der Planung zugrunde liegenden Konzepts des Vorhabenträgers überhaupt möglich ist, zeigt sich auch darin ein erhebliches Planungsdefizit.	Maximaler Versiegelungsgrad von 95 % wird beibehalten In der Begründung wird ausgesagt, dass im Teilgebiet 4 (neues Parkhaus) vorhandene Pflanzflächen überbaut werden können. Die maximal zulässige Versiegelung von 95 % des SO-Gebietes wird jedoch beibehalten, so dass der 100 % Versiegelungsgrad im Teilgebiet 4 an anderer Stelle innerhalb des SO-Gebietes ausgeglichen werden muss, damit insgesamt die 95 %ige Versiegelungsquote nicht überschritten wird. Diese Möglichkeit ist gegeben, der Nachweis erfolgt im Bauantragsverfahren.	klarstellen
<u>2.15 Unzulänglichkeit von Umweltprüfung und Umweltbericht</u> Schließlich genügen auch die Umweltprüfung und der Umweltbericht nicht den gesetzlichen Anforderungen. Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB maßgeblichen Belange, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB) wurden bislang völlig unzureichend berücksichtigt. Wie mit Blick auf Erschütterungen und Lärm bereits ausgeführt, fehlt es bezüglich sämtlicher Umweltauswirkungen an einer aktuellen natur- und umweltschutzfachlich fundierten Ermittlung und Bewertung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht stellt insoweit keine hinreichende Abwägungsgrundlage dar. Er beschränkt sich auf	Der Umweltbericht wird teilweise ergänzt Wie aus dem Umweltbericht deutlich wird, sind erkennbare erhebliche Auswirkungen lediglich bei Pflanzen und Tieren zu erkennen. Die vom Einwender angesprochenen Auswirkungen von vermuteten Erschütterungen (Schutzgüter Mensch und Sachgüter) und Lärm (Schutzgut Mensch) werden derzeit als nicht erheblich eingeschätzt, da Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen z.B. im Rahmen der Gebäudeplanungen ohne weiteres möglich sind, um die Erheblichkeitsschwelle nicht zu überschreiten. Der Umweltbericht als Teil der Begründung wird um die Aspekte Erschütterungen und Lärm ergänzt. Die hierzu weiter oben formulierten Sachverhalte und Einschätzungen werden in den Umweltbericht übernommen. Maßstab der Aussageschärfe ist der Angebots-Bebauungsplan, der in seinen Festsetzungen und in der Begründung die Besonderheit des „Sondergebiet Einkaufszentrum“ be-	teilweise berücksichtigen

pauschale Behauptungen, die mangels fachlicher Bestandsaufnahmen und Prognosen nicht überprüfbar und damit nicht belastbar sind. Angesichts der Tatsache, dass der Bebauungsplanentwurf entgegen seiner äußeren Form ein ganz konkretes Vorhaben des CITTI-Markts ermöglichen soll, hätte er sich zwingend mit den konkret durch dieses Vorhaben verursachten Umweltauswirkungen befassen müssen. Daran fehlt es nahezu vollständig. Das gilt sowohl für die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen als auch für den Eingriff in Natur und Landschaft, der mit der Errichtung eines neuen überdimensionierten Parkhauses einhergeht.	rücksichtigt.	
<u>2.16 Aussagen zum Artenschutz unzureichend</u> Die artenschutzrechtliche Aussagen zu den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG halten einer kritischen Prüfung ebenfalls nicht stand. Auch insofern fehlt es bereits an einer belastbaren Bestandsaufnahme. Die artenschutzrechtliche Prüfung vom 17. November 2011 ist dazu schon deshalb nicht in der Lage, weil sie sich auf einen kleinen Teil des Plangebietes beschränkt und weder das Plangebiet im Ganzen noch die mit dem konkreten Vorhaben verbundenen Auswirkungen in den Blick nimmt. Auch soweit die artenschutzrechtliche Prüfung Aussagen zu Verbotstatbeständen trifft, sind diese unzureichend. So ist ihnen zum Beispiel mit Blick auf den Tatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht mit der erforderlichen Prognosesicherheit zu entnehmen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.	Artenschutzrechtliche Aussagen sind ausreichend Die Artenschutzprüfung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Hansestadt Lübeck nur für den südöstlichen Teil des Plangebietes (ehemaliges LN-Grundstück) vorgenommen, da sich nur hier schützenswerte Tierarten und Lebensräume befinden könnten und Veränderungen (Überbauungen) geplant sind. Alle anderen Baum- und Pflanzinseln innerhalb des SO-Gebietes sind für den gesetzlichen Artenschutz nicht relevant. Ebenfalls in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Methode der Potenzialanalyse gewählt, um eine Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung vorzunehmen. Es wurden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäisch und streng geschützten Arten. Hier waren es Vögel, Haselmaus und Fledermäuse. Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Untere Naturschutzbehörde zuständig. Sie hat im bisherigen Verfahren, bis auf einige redaktionelle Änderungen, keine Vorbehalte gegen die vorgelegte Prüfung. Neben den in der Prüfung genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen wegen des Verlustes potenzieller Brutplätze von Vögeln in einer Größe von 0,35 ha erforderlich. Die Neuanlage der Gehölzfläche soll auf der Ökotofläche des Owendorfer Hofes in der Gemeinde Ratekau erfolgen. Eigentümer dieser Flächen ist die Hansestadt Lübeck.	nicht berücksichtigen

2.17 Rückkehr zum B-Plan-Entwurf von April 2012

Aus den vorgenannten Gründen ist mit Rücksicht auf die nachbarlichen Interessen eine Rückkehr zum Bebauungsplanentwurf aus dem April 2012 geboten. Diese Fassung entspricht ausweislich des Schreibens von CITTI an den Bausenator vom 15. April 2011 den Erfordernissen des Investors. Größere Abweichungen in der Gesamtplanung, die ein Festhalten hieran unzumutbar oder die Errichtung eines überdimensionierten Parkhauses als städtebaulich erforderlich erscheinen ließen, sind nicht erkennbar. Sie werden auch in der Begründung des geänderten Bebauungsplanentwurfes nicht dargelegt, so dass sich der derzeitige Planungsstand insgesamt als eine unzulässige Gefälligkeitsplanung darstellt. Das Gebot der Ausgewogenheit der Abwägung, der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz sowie die gesetzlichen Anordnungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verlangen vom Plangeber eine ordnungsgemäße Alternativprüfung. Unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange kann eine solche Prüfung nur zu dem o. g. Ergebnis führen.

8. B-Plan-Änderung ist keine „Gefälligkeitsplanung“

Mit der Möglichkeit, das HKL-Grundstück in das Planungsgebiet einzubeziehen, ergab sich die Chance, eine wesentliche Verbesserung des Verkehrsflusses und der Stellplatzanordnung auf dem Gelände des Einkaufszentrums zu planen bzw. zu schaffen. Aus diesem Grunde wurde von der ehemals vorgesehenen Erweiterung des vorhandenen Parkhauses abgesehen. Von einer „Gefälligkeitsplanung“ kann keine Rede sein.

Nach derzeitigem Kenntnisstand führt die neue Lage des Parkhauses und dessen Dimensionierung nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes. Erschütterungen können im weiteren Planungsgeschehen minimiert werden, die Lärmemissionen auf die Nachbarschaft überschreiten keine gesetzlich vorgegebenen Orientierungs- und Grenzwerte. Die Auswirkungen des veränderten Verkehrsflusses führen ebenfalls zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke.

Im Ergebnis wurden alle öffentlichen und privaten Belange gerecht abgewogen, eine Änderung des Parkhaus-Standortes ist nicht erforderlich.

nicht
berücksich-
tigen

zwei Anlagen: (1) Stellungnahme der Ingenieurgruppe IVV aus Aachen vom 08.07.2013
(2) Schreiben der HKT, vertreten durch cmk Rechtsanwälte, an die Mitglieder des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 03.06.2013, die im Wesentlichen die Bedenken und Anregungen der obigen Stellungnahme der HKT, vertreten durch cmk Rechtsanwälte, vom 18.07.2013 enthält. Auf eine gesonderte Abwägung wird daher verzichtet.

Aufgestellt: Lübeck, den 07.10.2013

PROKOM Bereich Stadtplanung
Ernst Wessels Katharina Belchhaus

Anlage 1 zum Prüf- und Abwägungsbericht vom 07.10.2013



Ingenieurgruppe IVV • Oppenhoffstraße 171 • 22086 Aschen

Grundstücksgesellschaft HKT
Herrenholz mbH & Co. KG
Hinter den Kirchkatzen 26
23560 Lübeck

06.07.2013

Lut/LCP_HKT_08072013.doc

Betr.: **Bebauungsplan 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wunschgemäß haben wir die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen hinsichtlich der Festlegungen im B-Plan 22.55.08 sowie die Anlagen (Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 22.55.08 Herrenholz Einkaufszentrum CITTI Park Lübeck, Masuch+Olbrich, 7.1.2011, 1. Ergänzung 23.10.2012, 1. Ergänzung 29.04.2013) geprüft.

Anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme/Kommentierung:

1. Allgemein

In dem derzeit ausgelegten B-Plan 22.55.08 ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 25.700 m² auf 34.300 m² zzgl. 2.200 m² für Dienstleistungen/Gastronomie und 750 m² für ein Gesundheitsforum vorgesehen. Darüber hinaus soll das Parkplatzangebot um ca. 1.000 Stellplätze auf 2.800 Stellplätze erweitert werden. Nach der ersten Offenlegung 2012 erfolgte eine Ergänzung der Planung hinsichtlich des Stellplatzangebotes (Parkhaus Teilgebiet 4), eine Erweiterung der Nutzflächen für Dienstleistungen und Gastronomie sowie einer zusätzlichen Fläche für ein Gesundheitsforum einschließlich Blutspendezentrum.

Sitz der Gesellschaft Aschen
Amtsgericht Aschen HRA 5212
IVV-Management GmbH
Anlagenamt Aschen HRA 12648

Gesellschafter:
Beiratsvorsitz:
Dr.-Ing. Dieter Hübner

Bankverbindungen:
Sparkasse Aschen
BLZ 390 600 00
Konto-Nr. 15 004 608

Deutsche Bank Aschen
BLZ 250 700 24
Konto-Nr. 2 805 656

Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG
Ingenieurgruppe für Verkehrsplanung
und Verkehrsinfrastruktur
Tel.: (0441) 6 48 21-0
Fax: (0441) 68 16 22

Aufgrund der Erweiterungen wurde eine 1. Ergänzung am 23.10.2012 sowie eine nochmalige Ergänzung der Verkehrsuntersuchung am 7.01.2013 ausgearbeitet, wobei weiterhin die grundsätzlichen Annahmen und Grundlagendaten aus der ursprünglichen Verkehrsuntersuchung übernommen wurden.

2. Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 22.55.08 Herrenholz Einkaufszentrum CTTI Park Lübeck, Masuch+Olbrisch, 2011, Ergänzungen 2012, 2013

2.1 Verkehrsaufkommen

In der o.g. Verkehrsuntersuchung werden die verkehrstechnischen Auswirkungen einer Erweiterung des CTTI Park geprüft. Hierbei werden Verkehrserhebungen aus 2009 als Grundlage für die zukünftige Belastungssituation verwendet. Aufgrund der umfangreichen Erhebungen der angrenzenden Knotenpunkte ist auch eine Quantifizierung der 2009 vorhandenen Einkaufsverkehre einschließlich der übrigen aus diesem Gebiet resultieren Verkehrsströme möglich.

Zur Ermittlung der Neuverkehre erfolgte in dem Verkehrsgutachten zunächst in Anlehnung an das Verfahren nach Bosserhoff eine Berechnung des aktuellen Verkehrsaufkommens (2009) sowie eine äquivalente Ergänzung für die Erweiterungsflächen. Hierzu wird in einem ersten Schritt über Shop spezifische Faktoren die aktuelle Kundenzahl (2009 - 13.000, nach der Erweiterung ca. 17.400) eingeschätzt und mit weiteren Faktoren (Doppelkunden bzw. Verbundeffekt, MIV-Anteil und Besetzungsgrad auf die Pkw/Tag u. Richtg.) umgerechnet.

Ein Nachweis bzw. Belege zum verwendeten MIV-Anteil in Form eine ÖPNV-Erhebung/Rad-/Fußgängeranteil fehlt. Aufgrund der Lage wird hier der MIV-Anteil über den angegebenen 80 % liegen. Lage und Einzugsgebiet entsprechend wird der MIV-Anteil Wert mindestens 90-95 % betragen.

Im Ergebnis der Berechnungen werden ausgehend von 12.300 Kfz/Tag (2009) zukünftig unter Einbeziehung der Erweiterung ca. 16.000 Kfz/Tag erwartet. Leider werden in den Ergänzungen zum Verkehrsgutachten nur die zusätzlichen Verkehrsmengen dargestellt. Eine abschließende Gesamtzahl wird nicht ausgewiesen, sodass die in den Leistungsfähigkeitsberechnungen angegeben Knotenströme nicht direkt nachvollziehbar sind.

Unter Einbeziehung der vorliegenden Pressemitteilung, die an Spitzeneinkaufstagen von 23.000 Pkw's ausgehen, sind die verwendeten Grundlagendaten aus 2009

sehr kritisch zu sehen, da sie offensichtlich nicht den aktuellsten Stand darstellen. Es ist davon auszugehen, dass die heutige Nachfrage über dem 2009 geschätzten Wert liegt.

Die detaillierte Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens mittels spezifischen Faktoren ist im Ansatz grundsätzlich korrekt. Voraussetzung hierzu ist jedoch eine genaue Einschätzung der Faktoren (Kunden/m² VK), die nur bei Einzelobjekten genau bestimmt werden können. In Einkaufszentren/Fachmarktzentren ist dies aufgrund der Vermischung (Verbundeffekt) nur eine grobe Einschätzung.

Bei der Berechnung der zusätzlichen Kunden wurden zudem die gleichen Faktoren wie 2009 verwendet. Weder die Flächenenerweiterung, die eine höhere Attraktivität (zusätzliche Kunden, Verlagerung von Kunden aus der Innenstadt) erwarten lässt, noch das deutlich verbesserte Stellplatzangebot wird bei der Berechnung berücksichtigt. Bereits eine lineare Hochrechnung der für 2009 eingeschätzten Besucher bzw. des Verkehrsaufkommens zeigt deutlich höhere Ergebnisse. Die Erweiterung der Verkaufsflächen um 47 % ergibt eine Kundenzahl von über 19.000 bzw. ein Verkehrsaufkommen von 18.000 Kfz/Tag. Ferner werden auch die angrenzenden verkehrsintensiven Gewerbebetriebe (z.B. Burger King) nicht berücksichtigt.

Fazit:

Die Berechnungen zum Verkehrsaufkommen basieren auf Erhebungen aus 2009. Aktuelle Entwicklungen hinsichtlich einer intensiveren Frequentierung wurden nicht berücksichtigt. Ferner sind die aus der Erweiterung resultierende höhere Attraktivität und das deutlich verbesserte Stellplatzangebot nicht in die Berechnung eingeflossen. Die ermittelten Verkehrsmengen sind als Basis für den Nachweis einer gesicherten Erschließung nicht ausreichend. Eine differenziertere Betrachtung - normale Einkaufstage, starke Einkaufstage, Spitzeneinkaufstage - würde deutlich die Schwankungen im Einkaufsverkehr und die damit verbundenen Auswirkungen hervorheben.

2.2 Verkehrskonzeption

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung werden die 2009 erhobenen Verkehrsströme mit dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen des CittiParks überlagert.

Leider werden hierbei nur die externen Ströme sowie die 2009 an den Ein- und Ausfahrten des CittiParks erhobenen Verkehrsströme berücksichtigt bzw. hochge-

rechnet. Eine Analyse/Rückkoppelung zu der internen Verkehrskonzeption Bestand/Planung liegt jedoch nicht vor. Insbesondere mit dem Bau eines Parkhauses mit ca. 1.100 Stellplätzen und den damit verbundenen bzw. geplanten Ein-/Ausfahrten werden sich die internen Verkehrsströme (innerhalb des B-Plan Bereiches) deutlich verändern.

Das für das Parkhaus vorgesehen Areal (Teilgebiet 4) wurde 2009 noch für einen Baumaschinenverleih genutzt. Mit den westlich und insbesondere nördlich des Centers angeordneten Stellplätzen ist der Erschließungsast Herrenholzstraße (Citti Park 2) mit einem Anteil von 70 % die Hauptzufahrt und -ausfahrt. Die Ein-/Ausfahrt an der südwestlich gelegenen Straße Herrenholz wird -wie die Knotenbelastungen zeigen- überwiegend nur für die Zu (91 %) und Ausfahrt (73 %) aus bzw. in Richtung Ziegelstraße genutzt. Diese Verkehrsverteilung wird in der Verkehrsuntersuchung als die Grundlage für die Verteilung der zukünftigen internen Verkehrsströme verwendet.

Mit dem Bau des Parkhauses im Teilgebiet 4 ist jedoch eine erhebliche Verschiebung der internen Verkehrsströme verbunden. Während die Zufahrt zum neuen Parkhaus weiterhin über den Knotenpunkt Herrenholz/Sconto/Erschließungsast CittiPark erfolgen soll, ist die Ausfahrt über die zweite bisher untergeordnete Anbindung (südwestliche Straße Herrenholz) geplant. Dies wird in den Prognosebelastungen (Knotenströme) nicht berücksichtigt. Während an dem Knotenpunkt Herrenholz/Sconto/ Erschließungsast CittiPark auch zukünftig eine nahezu symmetrische Ein- und Ausfahrtsmenge angenommen wird, wird an der südwestlichen Anbindung in der Prognose weiterhin von einer einseitigen Belastung aus bzw. in Richtung Ziegelstraße ausgegangen. Da die von der Padelträger Weg kommenden Kunden /Nutzer des neuen Parkhauses auch wieder in diese Richtung ausfahren werden, ist hier dringend eine Korrektur der Ausfahrtsströme erforderlich. Da dies auch Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Knoten und insbesondere des Hauptzufahrtsknotens hat, geht das vorliegende Verkehrsgutachten von falschen Annahmen aus.

Fazit:

Die Ermittlung der zukünftigen Belastungen/Verteilung auf das angrenzende Straßennetz sowie die Knotenströme basieren auf den Belastungen/der Verkehrsverteilung aus 2009. Eine Rückkoppelung zwischen der externen und internen Erschließung ist nicht erfolgt. Da sich mit der Erweiterung (Parkhaus) auch die internen Verkehrsströme neu orientieren, stellen die angenommene prognostizierten Belastungen an den Ein-/Ausfahrts-Knotenpunkten nicht die zu erwartenden Belastun-

gen dar. Aufgrund der damit verbundenen Auswirkungen auf die weiterfolgenden Knotenpunkte ist eine Überarbeitung der Nachweise erforderlich.

3. Lärm

In der Begründung zum B-Plan wird unter 5.10 Emissionen/Altlasten darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der angrenzenden Gewerbegebiete sowie der angrenzenden Straße Padelögger Weg und der A 1 befindet. Hieraus resultierend werden keine Konflikte gemäß den Anforderungen der TA Lärm erwartet. Grundsätzlich ist bei Betrachtung des Plangebietes nach der TA Lärm der bestehende Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes nicht relevant. Die bestehenden Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbegebiete sind jedoch bei einer Gesamtbetrachtung in Form einer Vorbelastung zu berücksichtigen. Lediglich wenn die Neubelastung des Plangebietes 6 dBA unter dem Richtwert liegt, kann auf die Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden. Da weder die Neubelastung noch die Vorbelastung im Rahmen eines lärmtechnischen Gutachtens ermittelt wurden, ist aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der zusätzlichen Verkehrsmengen eine Ermittlung nach TA Lärm erforderlich.

Fazit:

Im Rahmen der Emissionsbetrachtung wurde mit Hinweis auf die vorhandenen Emissionen (angrenzende Gewerbegebiete und Verkehrslärm) auf eine lärmtechnische Überprüfung nach der TA Lärm verzichtet. Aufgrund der zusätzlichen Nutzungen sowie der erheblichen Zuwächse des Quell- und Zielverkehrs ist ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit/Einhaltung der Richtwerte zwingend erforderlich.

4. Parkhaus

Für das viergeschossige Parkhaus im Teilgebiet 4 ist eine Überschreitung der bisher max. Gebäudehöhe um 0,15 m festgeschrieben. Dies wird mit der notwendigen Dachbegrünung sowie einer Durchfahrt von Bus und LKW im Erdgeschoss begründet. Wie aus dem vorliegenden Lageplan (siehe Anlage) ersichtlich, ist eine Durchfahrt im Erdgeschoss des Parkhauses nicht umsetzbar und auch nicht erforderlich. Hieraus die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe abzuleiten, entzieht sich jeglicher Grundlage. Lediglich zwischen dem Parkhaus und dem Einkaufszentrum muss aufgrund einer geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem 1. Obergeschoss des Parkhauses und des Centers eine Minstdurchfahrts-

höhe von 4,30 m vorgehalten werden. Grundsätzlich kann die zusätzlich notwendige Höhendifferenz (0,15 m) auch innerhalb des Parkhauses (1. Obergeschoss) mit einer leichten Anrampung vor dem Brückenzugang überwunden werden. Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe ist daher nicht begründbar.

Wie aus der Anlage ferner ersichtlich, sind ca. 236 Stellplätze je Parkgeschoss vorgesehen. Da grundsätzlich von 1.100 Stellplätzen innerhalb des geplanten Parkhauses ausgegangen wird, ist offensichtlich eine zusätzliche fünfte Parkebene im Untergeschoss geplant. Dies wird durch die Darstellung der Rampen (Schnittzeichen, Neigungsderstellung der Rampen) offensichtlich.

Fazit:

Die angeblich notwendige Überschreitung der bisher max. zulässigen Gebäudehöhe ist unbegründet, da eine evtl. nicht ausreichende Durchfahrts Höhe auch ohne Anhebung des 1. Obergeschosses innerhalb der Parkebene konstruktiv gelöst werden kann.

5. Zusammenfassung

Im Rahmen des B-Planverfahrens werden mit einer Verkehrsuntersuchungen sowie zwei Ergänzungen die Auswirkungen einer Erweiterung des CITTIParks in Lübeck untersucht. Hierbei werden die Ergebnisse einer 2009 durchgeführten Verkehrserhebung an den maßgebenden Knotenpunkten verwendet. Die Hochrechnung auf die zukünftigen Verkehrsströme geht von einem konstanten Einkaufsverhalten aus. Die Mehrverkehre resultieren nur aus der Erweiterung der Verkaufsfächen. Weder das attraktiverer Verkaufsangebot (Verlagerungseffekte) noch die für diesen Standort wesentliche Erweiterung des Stellplatzangebotes (Anziehungspotential, kostenfreies Parken) werden hierbei berücksichtigt. Die ermittelten Verkehrsmengen sind daher für einen Erschließungsnachweis nicht ausreichend. Eine Betrachtung der verschiedenen Einkaufstage (Normaler-/ Starker-/ Spitzeneinkaufstag) hinsichtlich der Intensität und Häufigkeit erscheint notwendig.

Zudem werden auf Grundlage der 2009 ermittelten Ein-/Ausfahrtssituation die zu erwartenden Neuverkehre hochgerechnet. Da sich jedoch mit dem Bau des Parkhauses die internen Verkehrsströme wesentlich verändern werden, entspricht die in der Verkehrsuntersuchung dargestellte zukünftige Belastungssituation nicht der zu erwartenden Ein-/Ausfahrtssituation bzw. den Belastungen. Es fehlt damit der Nachweis, dass die Nachbargrundstücke auch zukünftig ausreichend erreichbar sind und nicht von unzumutbaren Stauerscheinungen betroffen werden.

Seite 7

Ferner ist die Betrachtung der Lärmsituation baurechtlich sehr kritisch zu sehen, da weder ein Nachweise für die Vorbelastungen noch für die zu erwartende Neubelastungen vorliegen.

Die Überschreitung der bisher max. Gebäudehöhe um 0,15 m ist unbegründet und kann innerhalb des Parkhauses konstruktiv ausgeglichen werden.

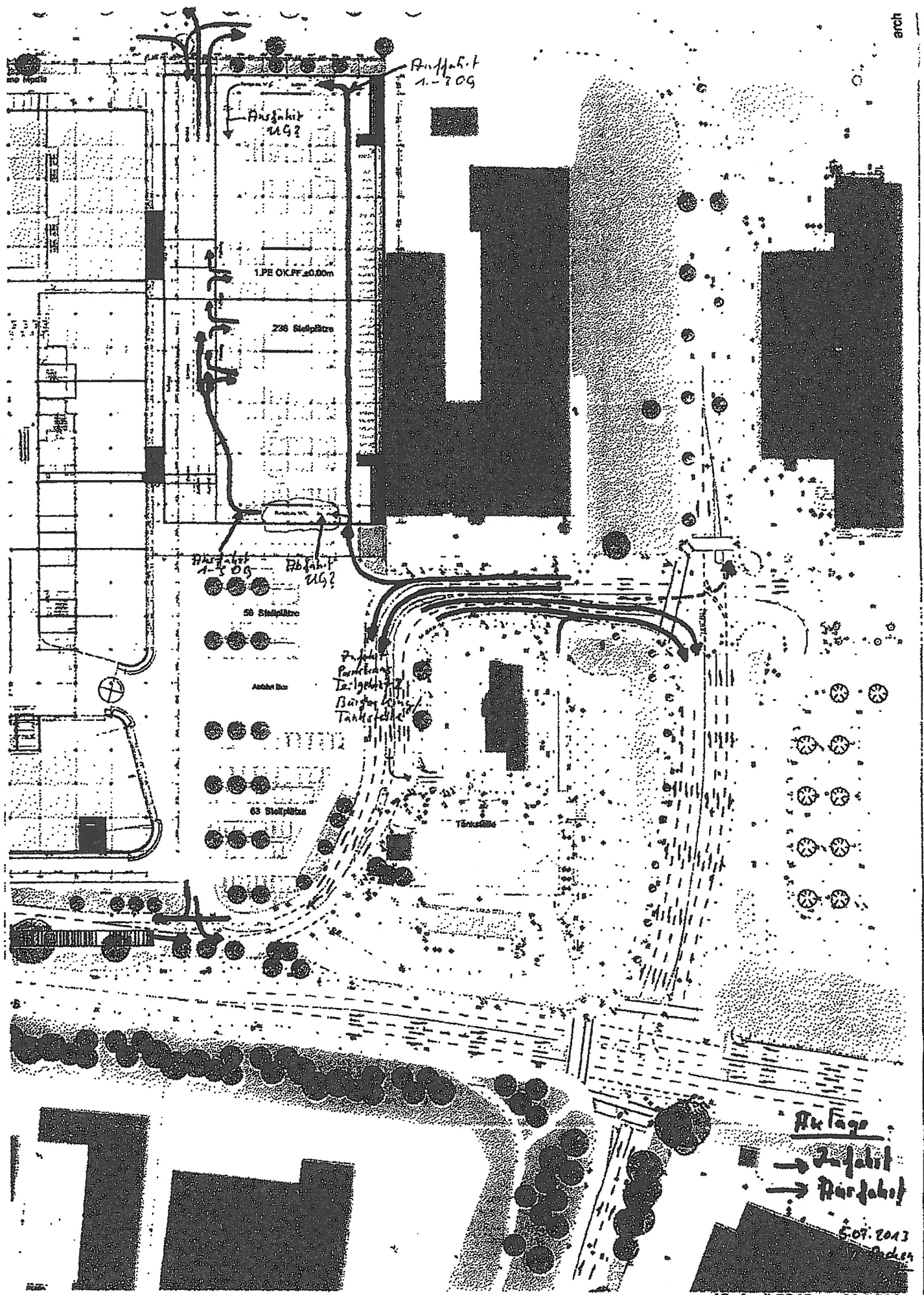
Aufgrund der o.g. Defizite und verwendeten Annahmen ist eine Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung sowie eine zusätzliche Überprüfung der Lärmemissionen zu empfehlen.

Mit freundlichen Grüßen
Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG
I.A.



- Dipl.-Ing. B. Lutterbeck -

Anlage: Auszug aus dem Lageplan Grundriss Erdgeschoss vom 15.04.2013 mit Kennzeichnung der Verkehrsströme



Anlage 2 zum Prüf- und Abwägungsbericht vom 07.10.2013

cmkrechtsanwälte · Großer Burstah 42 · 20457 Hamburg

An die Mitglieder des
Bauausschusses
der Hansestadt Lübeck

per E-Mail

Dr. Volker Maaß^{1,3}
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Steffen Kautz^{1,4}
Rechtsanwalt

Dr. Matthias Vogt, LL.M.^{2,3}
Rechtsanwalt

Ine Mollenhauer-Fulda³
Rechtsanwältin

Bauausschusssitzung am 3. Juni 2013 TOP 2.1: Auslegungsbeschluss B-Plan Herrenholz/EKZ

Sehr geehrtes Mitglied des Bauausschusses,

namens und im Auftrag der Grundstücksgesellschaft HKT Herrenholz mbH & Co. KG (HKT) als unmittelbaren Nachbarn des im Teilgebiet 4 geplanten Parkhauses wenden wir uns im Vorfeld der o.g. Beschlussfassung an Sie, um Ihnen die Bedenken unserer Mandantin gegen den B-Planentwurf nahezubringen. Die rechtlichen Bedenken haben ein derartiges Gewicht, dass sie einem Auslegungsbeschluss entgegenstehen. Im Einzelnen:

- 1) Zunächst weisen wir Sie darauf hin, dass der Bebauungsplanentwurf an verschiedenen Stellen den Eindruck erweckt, als handle es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB (so auf S. 49 der Begründung (Anhang 1): „Vorhabenplan“ oder auch bei der Beschreibung von Planungsdetails des Parkhauses, S. 23 f.). Tatsächlich soll es sich aber um eine „normale“ Angebotsplanung handeln. Eine solche ist rechtlich zwar auch bei einem konkret anstehenden Bauprojekt möglich. Erlässt eine Gemeinde für ein konkretes Bauprojekt aber keinen vorhabenbezogenen, sondern einen „normalen“ B-Plan, so ist eine an den Festsetzungen der gewählten Art des B-Plans orientierte Abwägungsentscheidung zu treffen (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 14. Januar 2011, 1 MN 130/10).

Daran fehlt es vorliegend: Der B-Planentwurf erweckt – auch wenn man seine Historie betrachtet – den Eindruck, als habe sich die Verwaltung der Hansestadt Lübeck bei der Planung nicht wie es § 1 Abs. 3 BauGB vorschreibt an der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung orientiert, sondern einseitig an den – wechselnden – Interessen des Investors CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG (CITTI). Damit einher geht eine Verletzung des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7

3. Juni 2013

Unser Aktenzeichen:
12/00064

RA Dr. Volker Maaß
Großer Burstah 42
20457 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 2 84 10 22-70
Fax: +49 (0)40 2 84 10 22-80
E-Mail: maass@cmkr.de

CMKR Maaß Kautz
Partnerschaft von Rechtsanwälten
Sitz Hamburg AG Hamburg PR 629

Hamburg
Großer Burstah 42
20457 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 2 84 10 22-70
Fax: +49 (0)40 2 84 10 22-80
E-Mail: hamburg@cmkr.de

München
Karl-Theodor-Straße 69
80803 München
Tel.: +49 (0)89 6 66 63 33-0
Fax: +49 (0)89 6 66 63 33-11
E-Mail: muenchen@cmkr.de

www.cmkr.de

¹ Partner im Sinne des PartGG
² Local Partner (kein Partner i.S.d. PartGG)
³ Standort Hamburg
⁴ Standort München

BauGB, nach dem bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Anders ist kaum zu erklären, wie von den im ersten Entwurf des B-Plans vom 17. April 2012 von CITTl für erforderlich gehaltenen rund 400 Stellplätzen abgerückt wurde und in der aktuellen Fassung in einem überdimensionierten Parkhaus rund 1.100 Stellplätze vorgesehen sind. Noch mit Schreiben an Herrn Bausenator Boden vom 15. April 2011 (vgl. Anlage 1) wurde von CITTl mitgeteilt, das zuvor von HKL erworbene Flurstück 37/78 solle nicht mit Gebäudeteilen, sondern nur mit Stellplätzen bebaut werden. Diese Lösung wird in dem CITTl-Schreiben als „eine optimale Gebäude und Parkflächenanordnung“ bezeichnet. Ausdrücklich findet sich der (zutreffende) Hinweis, es handele sich schon bei diesen ebenerdigen Stellplätzen nicht um notwendige Stellplätze im bauordnungsrechtlichen Sinne.

Dementsprechend wird in der Begründung zum B-Planentwurf auch gar nicht versucht, eine städtebauliche Erforderlichkeit des vorgesehenen Parkhauses zu begründen: es gibt sie nicht.

- 2) Dem kann nicht entgegen gehalten werden, der neueste Entwurf habe die Interessen unserer Mandantin nunmehr im angemessenen Umfang berücksichtigt:

Erstens hat dies mit der Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit nichts zu tun: Die Stadtplanungsabteilung möge erläutern, aus welchem Grund die Angebotsplanung ein Parkhaus für zulässig erklärt, welches 1.100 nicht notwendige Stellplätze vorsieht.

Zweitens sind auch die Zugeständnisse nicht geeignet, einen Abwägungsfehler zu vermeiden:

- a) Erschütterungen durch den Betrieb des neu zu errichtenden Parkhauses

Es ist vorgesehen, auf dem südöstlich an das Grundstück der HKT angrenzenden Grundstück ein viergeschossiges, 14,15 m hohes Parkhaus zu errichten. Die Möglichkeit der Nutzung dieses Parkhauses durch schwere LKW und Busse soll dadurch gewährleistet werden, dass die lichte Höhe des Erdgeschosses mit annähernd 5 m festgesetzt wird (siehe Begründung des geänderten Entwurfs, S. 23).

Dieser Festsetzung stehen erhebliche schützenswerte Belange der HKT bzw. der auf dem Grundstück der HKT produzierenden Unternehmen Hansalux/moba entgegen. Das an das Parkhaus angrenzende Grundstück der HKT ist mit einem Gewerbebetrieb für die Herstellung von Fenstern bebaut. Zur Produktion der Fenster werden

hoch sensible, computergesteuerte Präzisionsmaschinen eingesetzt, die empfindlich auf Vibrationen und Erschütterungen reagieren. Solche Vibrationen und Erschütterungen sind zum einen in der Bauphase in erheblichem Maße zu erwarten, da sie beim Einsatz schwerer Baugeräte – etwa bei Gründungsarbeiten – kaum zu verhindern sein werden.

Zum anderen und unter dem Aspekt der Dauer der Einwirkung schwerwiegender sind diejenigen Erschütterungswirkungen, die nach Abschluss der Bauarbeiten durch den Betrieb des Parkhauses verursacht werden. Ausweislich der Begründung des Planentwurfes zielt die veränderte Planung durch die Festsetzung einer Höhe von ca. 5,0 m im Erdgeschoss gerade darauf ab, die Benutzung des Parkhauses durch Busse und LKW zu gewährleisten. Auf S. 23 der Entwurfsbegründung wird dies ohne nähere Erläuterung als zwingend dargestellt. Daher ist zu befürchten, dass der Produktionsbetrieb auf dem Grundstück der HKT aufgrund von Vibrationen und Erschütterungen zeitweise eingestellt werden muss oder gar dauerhaft nicht mehr am bisherigen Standort fortgesetzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die mittels „geschlossener Bauweise“ vorgeschriebene Grenzbebauung Lkw und Busse einerseits sowie empfindliche Maschinen andererseits lediglich einen Abstand von wenigen Metern aufweisen.

Entgegen der irrigen Annahme auf S. 27 der Entwurfsbegründung bezieht sich die vom Investor eingeholte Stellungnahme der IGB vom 28. August 2013 nur auf die Bauphase (vgl. S. 1: „Stellungnahme zu einer emissionsarmen Bauweise“) und nicht auch auf die Betriebsphase. Abgesehen davon lagen dem Gutachter keinerlei Angaben über Lage und Art der verwendeten Maschinen vor, sodass die getroffenen Aussagen, die auf einem vorläufigen „Kenntnisstand“ (S. 2) beruhen, nicht belastbar sind. Nur am Rande sei erwähnt, dass es Verwunderung auslöst, wenn der Plangeber in der Begründung auf S. 27 unten ein Beweissicherungsverfahren vor der Ausführung von Baumaßnahmen ankündigt: Entweder er gibt damit eine Zusage, dies für den Investor auf eigene Kosten zu tun, oder er überschreitet seine Kompetenzen, indem er meint, dies im B-Planverfahren bereits abschließend zu Lasten des Investors vorgeben zu können. Richtig dürfte die Einordnung sein, dass er einfach abwägungsfehlerhaft von einem vollständig gelösten Konflikt ausgeht.

b) Verkehrsanbindung des Grundstücks HKT an das Straßennetz

Ein weiterer Abwägungsfehler liegt darin begründet, dass sich der B-Planentwurf nicht mit dem Interesse von HKT und Hansalux/moba

auseinandersetzt, die ordnungsgemäße Erschließung des eigenen Grundstücks nicht durch die Zufahrt zum Parkhaus auf dem Flurstück 37/78 gefährdet zu sehen. Das Interesse außerhalb des Plangebiets ansässiger Anlieger (hier HKT), von der Überlastung eines Weges (hier der Straße Herrenholz und der nordöstlichen Zuwegung), der auch der Erschließung ihrer Grundstücke dient, verschont zu bleiben, bildet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein abwägungsrelevantes, schutzwürdiges Privatinteresse (BVerwG, Beschluss vom 6. Dezember 2000, 4 BN 59.00, Juris, Rn. 7).

Vor diesem Hintergrund haben HKT und Hansalux/moba ein schützenswertes Interesse daran, dass das Betriebsgelände über die Straße Herrenholz auch künftig jederzeit erreichbar bleibt und nicht von einer Überlastung der Straßen aufgrund des Verkehrs von und zum Parkhaus auf dem Nachbargrundstück betroffen wird. Die Begründung zum geänderten Planentwurf setzt sich mit der Verkehrssituation an der Straße Herrenholz und der nordöstlichen Anbindung des Grundstücks nicht hinreichend auseinander. Dass die Erweiterung der Grundstücksfläche des CITTI-Parks um 25.000 m² und die „Umlegung“ des Parkhauses mit einer Stellplatzzahl von 1.100 in das Teilgebiet 4 wesentliche Auswirkungen auf das Grundstück unserer Mandantin haben werden, liegt auf der Hand.

Durch das neue Parkhaus wäre mit einer deutlichen Verdichtung des Verkehrsaufkommens in der Straße Herrenholz zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass es insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten zu Staubbildungen im Bereich des Parkhauses kommen wird. Dies hätte nachteilige Auswirkungen auf die Zufahrtssituation im Bereich des Flurstücks 37/82, da dieses regelmäßig von Lkw angefahren wird. Durch die Staubbildung könnten die Lkw das Grundstück der HKT nur noch eingeschränkt befahren, was zu Störungen im Betriebsablauf führen würde.

Auf der anderen, nordöstlichen Seite des Grundstücks ist bereits heute ein Abfahren vom (Kunden)Parkplatz aufgrund des Verkehrs zum CITTI-Park schwierig. Wenn diese Straße nunmehr auch eine Zufahrt zu dem überdimensionierten Parkhaus darstellen sollte, würde diese Situation unzumutbar verschärft.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der B-Planentwurf Festsetzungen zu den Ein- und Ausfahrten zum Parkhaus vermissen lässt. Auch auf S. 49 der Begründung ist kaum erkennbar, ob es Ein- und Ausfahrten sowohl in südwestliche Richtung (zur Straße Herrenholz) als auch in nordöstliche Richtung geben wird. Diese für die Staubbildung wesentliche Frage offen zu lassen, stellt einen Abwä-

gungsfehler dar, da nicht gewährleistet ist, dass die nachbarlichen Interessen der eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe berücksichtigt wurden. Diese Bewertung allein dem Verkehrsgutachten zu überlassen, welches bis jetzt unter Verschluss gehalten wird, wird der Sache nicht gerecht.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Ausgangsgutachten in sich nicht schlüssig war, da es widersprüchliche Angaben zu der prognostizierten Verkehrsentwicklung enthält. Auch ist zu monieren, dass die dem Gutachten zugrunde liegende Zählung nur an einem Werktag erfolgte (statt beispielsweise an drei Werktagen, wie es durchaus üblich ist). Bei diesem handelte es sich zudem um einen Dienstag (2. April 2009), der weder repräsentativ ist noch die Verkehrsspitze an Freitagen und Samstagen abbildet. Ergänzungen eines solchen fehlerhaften Gutachtens perpetuieren diese Fehler lediglich.

Auch aufgrund dieses Ermittlungsdefizits mit Blick auf die Verkehrssituation ist der B-Planentwurf fehlerhaft und rechtlich angreifbar.

- 3) Abschließend sollen zwei weitere Abwägungsfehler benannt werden, welche relativ leicht nachvollziehbar sind und zugleich Auswirkungen auf unsere Mandantin haben.

- a) Überschreitung der Grundflächenzahl

Grundsätzlich beträgt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8. Davon abweichend wird im B-Planentwurf gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO textlich eine GRZ von 0,95 ausgewiesen (siehe auch Begründung S. 24). Diese gilt auch für das Teilgebiet 4. Zu beachten ist, dass die Festsetzungen über die Abweichungen im Bebauungsplan der städtebaulichen Begründung bedürfen. Es sind die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) zu beachten. Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO Abweichungen „nach oben“ vorsehen, d.h. sollen die Grenzen, die sich nach der Verordnung für den Vollzug ergeben, erweitert werden, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen (Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, 103. EL 2012, § 17 Rn. 21).

Die in der Begründung (S. 24) vorzufindende städtebauliche Rechtfertigung überzeugt nicht. Sie besteht zunächst in einer Art Zirkelschluss, wenn es eingangs heißt, nach Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten werde eine GFZ erreicht, welche die gesetz-

lich zulässige überschreite und daher eine Abweichung erforderlich mache. Eine städtebauliche Begründung sieht anders aus. Hier wird der gesetzliche Regelfall offenbar einseitig zu Gunsten des Investors dem bloßen Realisierungswillen geopfert.

Am Ende ist lediglich thesenhaft zu lesen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Mit den tatsächlichen Auswirkungen einer fast vollständigen Bebauung des Teilgebiets 4 mit einem über 14 m hohen Parkhaus auf das Nachbargrundstück wird sich nicht ausreichend auseinandergesetzt.

Als Kompensationsmaßnahme soll vor allem eine Dachbegrünung sorgen. Ob dies ausreicht, erscheint zweifelhaft. Im Hinblick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, kann dies nicht als ausreichend angesehen werden. Es ist zu bedenken, dass sich im Plangebiet bereits ein Parkhaus befindet. Wenn man die Bodenschutzklausel ernst nimmt, ist es angezeigt, dieses, wie im ursprünglichen Entwurf vorgesehen, zu erweitern und nicht noch weitere Fläche im ohnehin stark versiegelten Plangebiet zu versiegeln. Auch die begrünte, zwischenzeitlich geplante offene Stellplatzanlage wäre im Wege einer „offenen“ Abwägung sicherlich vorzugswürdig.

b) Abgrenzung des Plangebietes

Zu der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 7 BauGB gehört auch die sachgerechte Abgrenzung des Plangebietes bzw. die Berücksichtigung der bei der Abgrenzung tangierten nachbarlichen Belange.

Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist dementsprechend das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich. Zwar gewährt das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht ausgeschlossen. Die Planbetroffenen besitzen jedoch regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Beim Erlass wie bei der Änderung eines Bebauungsplans muss im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an der gewollten städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden (OVG Lüneburg, Urteil vom 27. April 2011, 1 KN 19/09, juris, Rn. 45).

Eine solche Abwägung ist nicht erkennbar. Das Grundstück von HKT verbleibt nach der Planänderung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 22.56.00 (Herrenholz Nord), welcher eine GRZ von 0,8, vier Geschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 14 m ausweist.

Davon abweichend kommt das als Teilgebiet 4 ausgewiesene Flurstück in den „Genuss“, zukünftig eine GRZ von 0,95 und eine maximale Gebäudehöhe von ca. 14,15 m (ehemals sogar von bis zu 18 m!) zu haben. Diese „Ungleichbehandlung“ könnte theoretisch entweder dadurch gelöst werden, dass auch das Grundstück der HKT mit überplant wird (ein unbefangener Blick auf den Planentwurf und der Umstand, dass die beiden Nachbarflurstücke derzeit bauplanungsrechtlich das gleiche Schicksal teilen, legen dies nahe) oder GRZ, Geschossigkeit und maximale Gebäudehöhe unverändert bleiben. Eine veränderte Ausweisung im Teilgebiet 4 erfordert jedenfalls eine Abwägung der Nachbarinteressen, die unterblieben ist und einen weiteren Abwägungsmangel darstellt.

Wenn der Bauausschuss vermeiden möchte, dass im Zuge der erneuten Auslegung Einwendungen seitens unserer Mandantin erhoben werden, die geeignet sind, den B-Planentwurf zu Fall zu bringen, dann sollte von einem Auslegungsbeschluss in der vorliegenden Fassung abgesehen werden. Eine Rückkehr zur Fassung aus dem April 2012 – jedenfalls was die Stellplätze angeht – drängt sich geradezu auf. Sie entsprach dem geäußerten Interesse des Investors (größere Abweichungen in der Gesamtplanung, die ein Festhalten hieran unzumutbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar), sie decken sich eher mit dem öffentlichen Interesse und lassen sich städtebaulich besser rechtfertigen und sie sind verträglicher für unsere Mandantin als unmittelbare Nachbarin der Planung. Insoweit könnte zugesagt werden, dass der B-Plan in einer solchen Fassung nicht der gerichtlichen Überprüfung zugeführt würde.

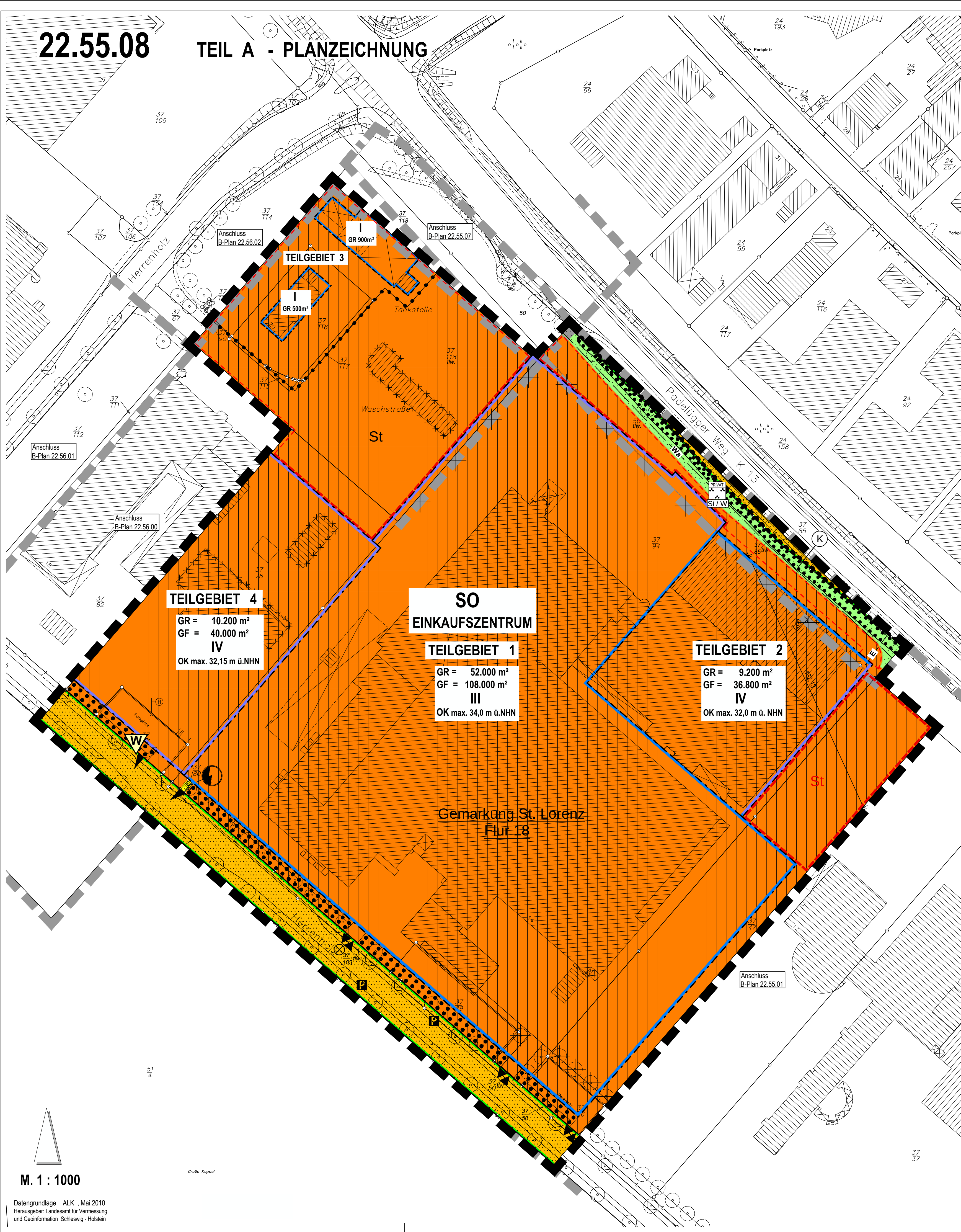
Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Maaß

Dr. Volker Maaß
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

22.55.08

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanV)

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

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

unterirdische Wassertransportleitung

unterirdische Stromversorgung

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

Private Grünfläche

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)

Stellplätze

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

Standort Werbepylon

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

Nachrichtliche Übernahme

geschützter Biotop: Knick im Bereich des Erhaltungsgebietes (§ 15b 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 farbigelassenen roten Ziegelverblendstein wie beim bestehenden Einkaufszentrum zu verkleiden. Giebelbereiche 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 Schlüssel-, Friseur- und Reisebüros sowie Dienstleistungsbetriebe für 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

• Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung)

• Fahrräder (inkl. Zubehör)

• Spielwaren / Hobbybedarf

• Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel

• Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien

• Foto, Film, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel (ohne Beleuchtung), Großelektro, Computer, Telekommunikation, Optik

• Bücher, Schreibwaren

• Uhren, Schmuck

• Lebensmittel, Drogeartikel, Parfümerieartikel / Friseurartikel, Zeitschriften, Zeitschriften, Schnittblumen, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel

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, Geschir und Sportartikel), Werkzeuge, Eisenwaren,

• Kfz-Zubehör, Motorradzubehör (inkl. Motorradbekleidung und -stiefel), Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung),

• Zoobedarf (inkl. Tiere, Tierernährung, Heimtierbedarf), Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) sowie

• Babybedarf (Kinderstuhl, Kinderwagen, Kinderstühle, ohne Babybekleidung).

1.1.2 Im Teilgebiet 1 sind zusätzlich zu den unter Ziffer 1.1. angegebenen folgenden 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)

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 Treppenhäuser 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 Fahrtrahlschächte 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)

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 flächig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten zu bepflanzen. Vorhandener Gehölzbestand 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 einzuräumen und zu gliedern. Hierzu ist je angelegter Stellplatz ein hochstammiger 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 m großen Baumscheibe zu pflanzen.

6.4 Zweireihige Parkplatzstände sind in einer Gesamttiefe von mind. 10 m mit einem 1,00 m breiten Trennstreifen in der Mittelachse auszuführen. Diese Mittelachsen und der Streifen, der an das nordwestlich Gewerbestück grenzt, sind in ihrer gesamten Länge zwischen den Bäumen mit einer Hecke aus einheimischen Laubbäumen auf einer 80 cm breiten Pflanzstreifen zu bepflanzen. Pflanzabstand max. 60 cm, Heckpflanze zweifach mit Ballen verpflanzt, Höhe mind. 1,00 m, Sorte z.B. Carpinus betulus (Hainbuche).

6.5 Im Teilgebiet 2 sind die Nordost- und die Südostfassade, im Teilgebiet 4 die Nordost- 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 Werbetafel mit drei Werbetafeln, bis zu einer Höhe von 27 m ü. NHN und einer je 3,30 Meter breiten Werbetafel 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. 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 Werbetafel mit einer Höhe von 35 m ü. NHN für das Restaurant zulässig.

7.7 Auf folgenden Fassadenseiten im Teilgebiet 1 des Einkaufszentrums sind Werbetafeln unzulässig: an der Südwestseite und an der Südostseite. Ausgenommen sind ortsfest angebrachte Schilder zur Aufführung (z.B. Werbetafel).

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

8. Sendeanlagen

8.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 sind insgesamt maximal 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 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 am sowie die geometrischen 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 (vereinfachten) Beschluß, geteilt.

10. Ausfertigung Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt 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 Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist von der Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erklärungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

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

HERRENHOLZ - EINKAUFSZENTRUM

22.55.08

Stand des Verfahrens :

Satzungsbeschluss

Stand: 07.10.2013

Hansestadt LÜBECK

Der Bürgermeister

Fachbereich 5 - Planen und Bauen

Bereich 5.610 - Stadtplanung

Planungsgrundlage

Entwurf aus der DOK 5, 2014

07.10.2013

Belchhaus / Brack/Stoldt

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - TEXT SIEHE ANLAGE

ANLAGE 3

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - 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. 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: 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 Werbeflyer

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

Nachrichtliche Übernahme

K geschützter Biotop: Knick im Bereich des Erhaltungsgebotes (§ 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 -

Satzungsbeschluss
Stand: 07.10.2013

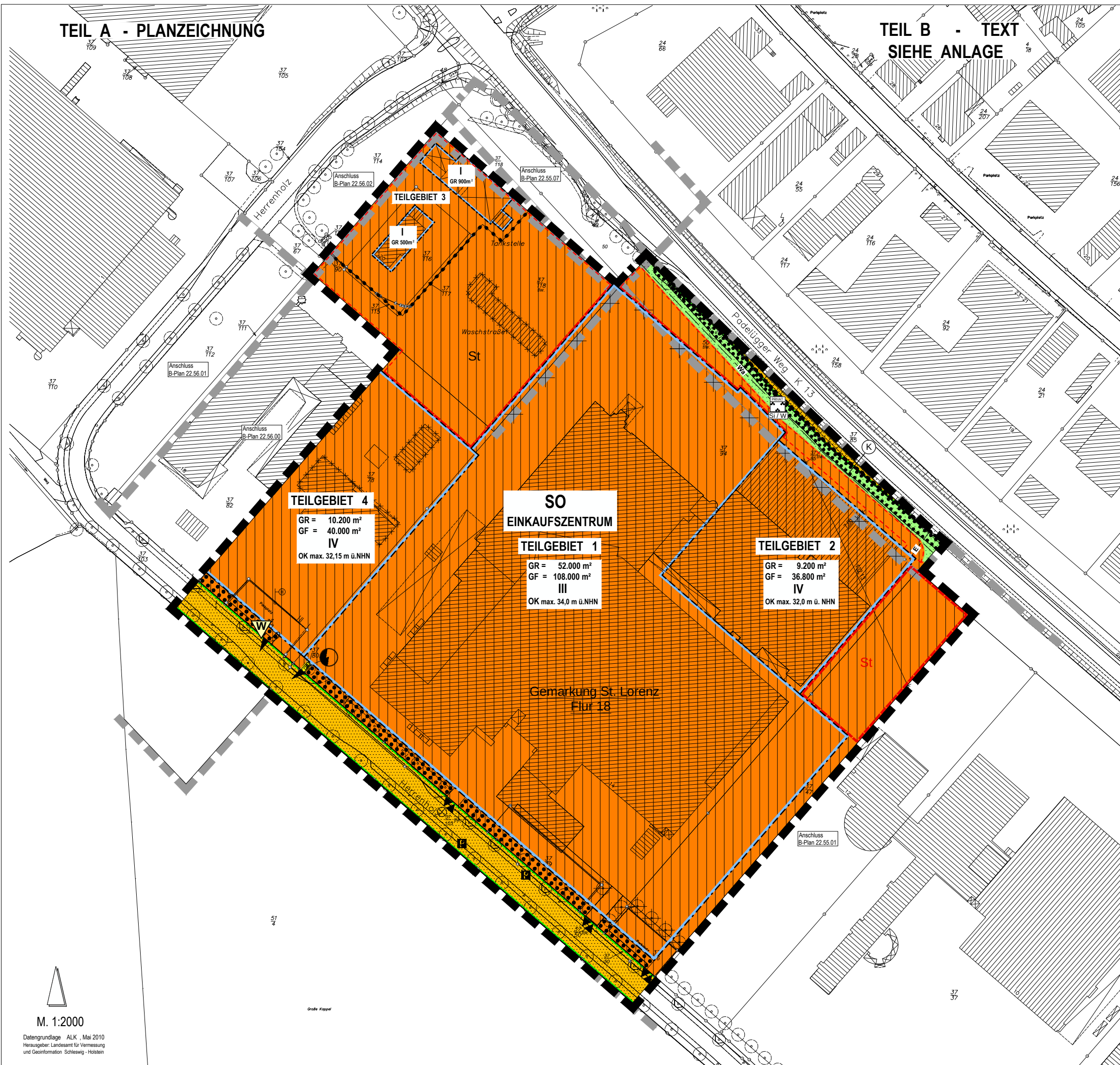
Hansestadt LÜBECK

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



Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum -**Teil B – Text****Satzungsbeschluss****Stand: 07.10.2013****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).

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, 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 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 Nordost- und die Südostfassade, im Teilgebiet 4 die Nordost- 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 In den Teilgebieten 1 bis 3 sind insgesamt maximal 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.

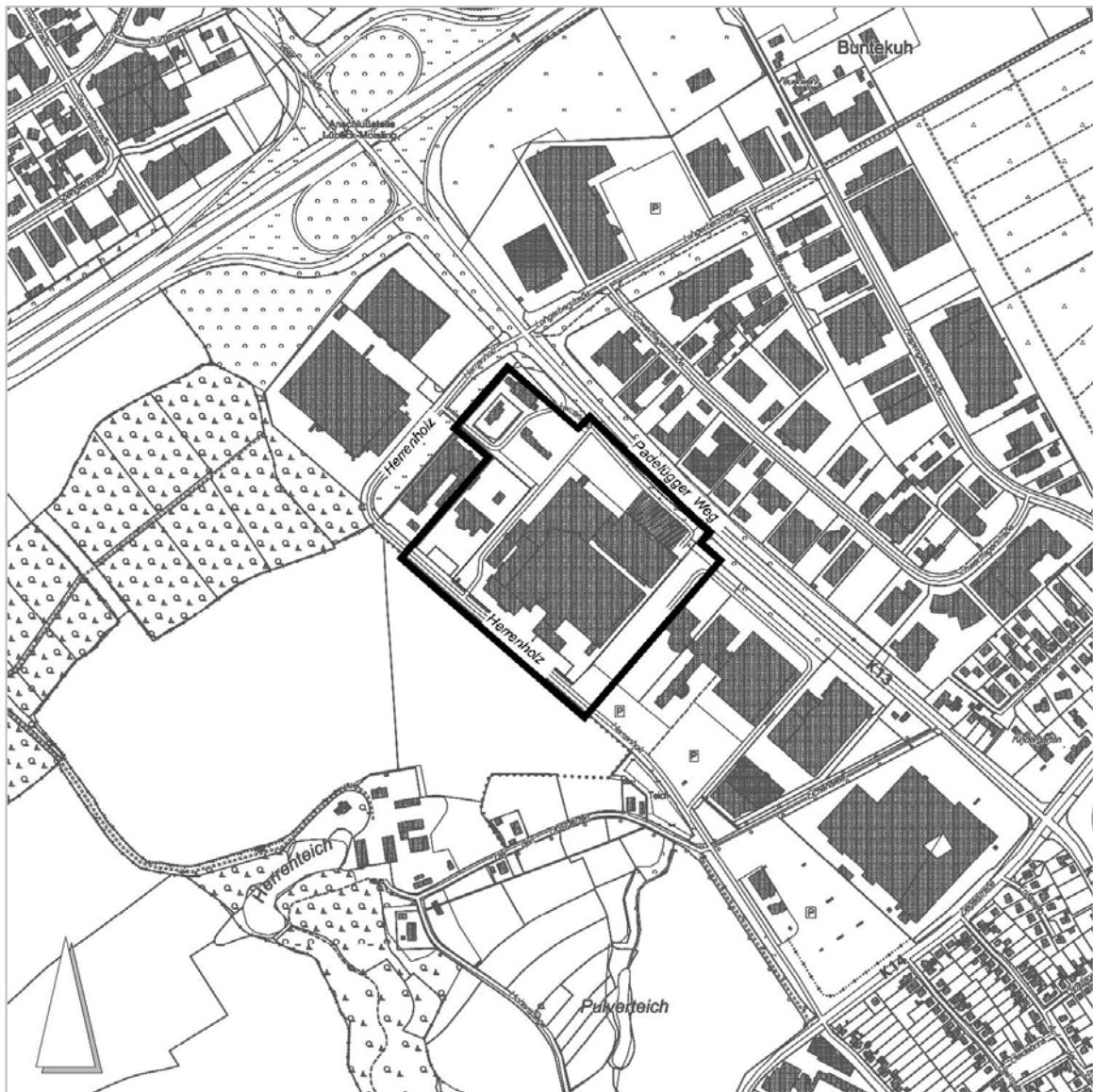
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum -

Satzungsbeschluss

Fassung vom 07.10.2013



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

Inhaltsverzeichnis

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

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

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

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 102.000 qm.

Es werden folgende Flurstücke erfasst:

Gemarkung St. Lorenz, Flur 18: 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 sortimentsspezifische 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 Straßen Herrenholz und Padelügger Weg. In diesem Streifen ist u. a. vorgesehen, das Leergutlager neu einzurichten, um an dessen bisherigen Standort die Warenannahme zu erweitern. Südöstlich angrenzend an den CITTI-Markt soll eine Garage für die Großverbraucher errichtet werden. Südöstlich des vorhandenen Parkhauses soll zusätzlich eine ebenerdige Stellplatzanlage entstehen. Die noch im Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung vorgesehene Erweiterung des Parkhauses in südöstlicher Richtung entfällt.

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

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

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

Im Einzelnen wurden die folgenden Sortimente mit jeweiligen Maximalverkaufsflächen beantragt:

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

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

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

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

4.1.1 Einzelhandelsgutachten 2011

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

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

Die geplanten Vorhaben umfassen im Einzelnen:

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

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

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

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

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

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

Für die Prognose der Kaufkraftabflüsse hat der Gutachter die beantragten sortimentsbezogenen Maximalverkaufsflächen der Vorhaben in Dänischburg und in Herrenholz und eine angenommene sortimentsbezogene Verkaufsflächengröße für das noch nicht realisierte Planungsrecht in Genin Süd eingestellt. Für jedes beantragte Sortiment bzw. jede Sortimentsgruppe mit seiner zugeordneten Verkaufsfläche wurde prognostiziert, 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 nicht-zentrenrelevanten Sortimente geordnet.

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

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

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

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

4.1.3 Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen der Landesplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Aufnahme der Leitsätze (des Zentrenkonzepts) als Zielsetzungen in die Begründungen der Bauleitpläne als maßgebliche Abwägungsgrundlage,
- Sicherstellung über entsprechende Festsetzungen, dass die dargestellten planerischen Zielsetzungen der Stadt 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

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

⁹ derzeitige Planung CITTI

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

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Bruttogeschossfläche wird auf ca. 186.000 m² begrenzt, davon nehmen die beiden Parkhäuser eine BGF von ca. 77.000 m² ein. Die verbleibende Fläche von ca. 109.000 m² verbleibt für 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 CITTI: ca. 61.000 m²). Die Flächen außerhalb der vorgenannten Nutzflächen werden u.a. zur Lagerhaltung des CITTI-Marktes genutzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ Universitätsklinikum Schleswig-Holstein

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

Buntekuh ist ein Gebiet des Bund-Länder-Programmes Soziale Stadt und wird derzeit mit Fördermitteln von Bund, Land und Stadt stabilisiert und gestärkt. Ein Schwerpunkt ist dabei der Erhalt des Stadtteilzentrums Buntekuh, zu welchem auch Ärzte gehören. Als neues Gebiet hat die Lübecker Bürgerschaft Moisling für die Förderung aus Mitteln des Bund-Länder-Programmes Soziale Stadt beschlossen. Die Nutzung des Ärztehauses 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 werden.

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

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

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Gestaltung

5.3.1 Material

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

5.3.2 Werbeanlagen

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

Der 17 m hohe dreiseitige Hauptwerbepylon befindet sich an der Ecke Padelügger Weg / Herrenholz außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Für jede Seite sind 54 qm Werbefläche für die ansässigen Geschäfte genehmigt. Der Pylon befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans 22.56.02 Herrenholz Nord, ist in diesem Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt. Für eine Sicherung über den Bestandsschutz hinaus bedarf es ggf. einer Änderung des benachbarten Bebauungsplans 22.56.02. Das gleiche gilt für vier große genehmigte Fahnenmasten im 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 Moosling der A1 ist ca. 200 m von Knoten Herrenholz entfernt.

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

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

5.4.2 Verkehrsuntersuchung

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

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

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

5.4.3 Erschließungssituation des Nachbargrundstückes (Flurstück 37/82)

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

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

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

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

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

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

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

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

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

5.4.5 Ruhender Verkehr

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

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

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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

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

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

5.6 Energetische Optimierung

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

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

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

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

5.7 Grünflächen

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

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

Eingrünung des Vorhabengebietes an den äußeren Rändern

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

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

Begrünung der Stellplatzanlagen

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

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

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

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

Vorgesehener Ausgleich und Ersatz

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

Altlasten

Es gibt keinen Hinweis auf Bodenaltlasten.

5.10 Archäologie

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

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

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

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

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

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

6.1.1 Kurzübersicht

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

- sehr erheblich
- erheblich
- wenig erheblich
- nicht erheblich

6.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

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

Flächenwerte:

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

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

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

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

Für die Anlage 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 zulässiger-

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

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

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

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

Bewertung:

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

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

6.3.4 Schutzgut Klima, Luft

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

6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

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

Bewertung:

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

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

6.3.6 Schutzgut Boden und Wasser

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

Bewertung:

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

Altlasten:

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

6.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Archäologie:

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

An das Gebiet südlich angrenzend befindet sich jedoch eine seit dem 19. Jahrhundert bekannte umfangreiche archäologische Fundstelle (Ziegelstraße 232; Plaza), die auch über die Grenzen der Parzelle hinausreicht und damit im gesamten vom Bebauungsplan umschriebenen Gebiet zu erwarten ist (alter Flurname „Große Heidkoppel“ = Bestattung von „Heiden“). Erfasst wurde hier u. a. ein Gräberfeld mit über 200 Bestattungen in Urnen der vorrömischen Eisenzeit. Die Funde wurden im Vorfeld der 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 CITT1 grenzt, ist durch Ackernutzung geprägt.

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

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6.4.1 Schutzgut Mensch

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

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

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

Verkehrslärm:

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

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme zusammenfassend wiedergegeben:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4.2 Schutzgut Pflanzen

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

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

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

6.4.3 Schutzgut Tiere

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

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

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

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

6.4.4 Schutzgut Klima, Luft

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

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

6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

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

6.4.6 Schutzgut Boden und Wasser

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

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

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

Eine Gefährdung durch Altlasten wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

6.4.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

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

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

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

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

6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

6.4.9 Schutzgebietsausweisungen

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

6.4.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

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

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

6.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

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

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

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck

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

erfordernis 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 Ausgleichmaßnahmen 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 Verbotsstatbestand 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 erwarten sind, wurde im Auftrag der KWL das "Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens" durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg erarbeitet. Den nachfolgenden Ausführungen liegt das aktualisierte Einzelhandelsgutachten mit Stand 21. März 2011 vor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹³ Zulässige Verkaufsfläche am Standort Genin Süd insgesamt 78.500 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Kosten und Finanzierung

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

9. Verfahren, Rechtsgutachten und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

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

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz und landesplanerische Stellungnahme

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Aufgrund der engen inhaltlichen Verknüpfung der geplanten Erweiterung des CITTI-Parks in Lübeck-Buntekuh und der von IKEA vorgesehenen Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Lübeck-Dänischburg wurden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die zugehörigen Bauleitpläne parallel durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.05.2010 bis einschließlich 07.06.2010 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 02.06.2010 durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der 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, Stockelsdorf, Bad Oldesloe, Bad Segeberg, Neustadt i.H., Eutin, Oldenburg i.H., Mölln, Wismar und Schwerin sowie das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Erweiterung des Einkaufszentrums CITTI-Park vorgebracht. Begründet wurden die Bedenken vor allem damit, dass Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche befürchtet werden. Angezweifelt wurden dabei einzelne Ergebnisse des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens (in der seinerzeit vorliegenden Fassung vom 15.04.2010). In Frage gestellt wurde auch die Vereinbarkeit der geplanten Ansiedlung

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

Auch von beteiligten Wirtschaftsverbänden (Lübeck-Management, Einzelhandelsverband Nord e.V., Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. und andere) wurde Kritik an dem geplanten Umfang der vorgesehenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen sowie an dem der Planung zugrunde liegenden Einzelhandelsgutachten vorgebracht. Der Einzelhandelsverband Nord e.V. erkennt keine nachvollziehbaren Begründungen für die Erweiterungsplanung, da mit der Etablierung zweier weiterer Sonderstandorte die bisherige Bedeutung des Sonderstandorts Herrenholz für die Gesamtzentralität des Oberzentrums Lübeck 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.

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

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

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

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

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

9.2 Rechtsgrundlagen

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

9.3 Fachgutachten

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

a) Gutachten zur raumordnerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Verträglichkeit:

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

b) Gutachten zu umweltrelevanten Untersuchungsbedarfen:

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

c) Sonstige Quellen umweltbezogener Informationen:

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen am 04.03.2008

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

