

Lübeck-Management e.V. Fleischhauerstr.37 23552 Lübeck

An den Vorsitzenden und die Mitglieder des
Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb
Travemünde (KBT)"
23539 Lübeck

Lübeck, den 14. November 2016

Sehr geehrter Herr Dr. Eymer,
sehr geehrte Damen und Herren,

am Freitag, den 11. November 2016 wurde die Nachtragstagesordnung zur 27. Sitzung des
Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" am 14. November 2016
versandt.

Zum Tagesordnungspunkt - **VO/2016/04328** als Tischvorlage

4. Beschlussvorlagen

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

Auslegungsbeschlüsse (5.610)

nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir bitten Sie, diesen Auslegungsbeschlüssen nicht zuzustimmen und dem Bauausschuss die
Verfahrenseinstellung zu empfehlen.

Gemäß Leitzatz 2, Abs. 2 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck heißt es: „Die Ansiedlung bzw. Erweiterung von zentren-relevantem Einzelhandel an den beiden Sonderstandorten regionaler- bzw. überregionaler Bedeutung in Herrenholz und in Dänischburg **soll nur in einem solchen Umfang ermöglicht werden, wie die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.**“

Es ist an der Zeit, wenn nicht bereits längst überfällig, dass sich die Lübecker Politik ihrer Verantwortung um die Entwicklung der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum mit oberzentraler Funktion bewusst wird. Weitere Zugeständnisse zur Ausweitung von Einzelhandelsflächen und die Aufhebung von Sortimentsobergrenzen an den Sonderstandorten Herrenholz und Dänischburg sind städtebaulich nicht mehr verträglich.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die aktuellen Zahlen aus dem Einzelhandelsmonitoring der Wirtschaftsförderung (Stichtagserhebung März 2015!), die derzeit überhaupt noch keine Rückschlüsse auf die marktwirksamen Veränderungen im Zuge der Erweiterung der Einzelhandelsflächen im CITTI-PARK um 8.300 m² auf insgesamt 35.600 m² zulassen.

Es ist nicht nur Aufgabe der Bundes-, sondern insbesondere der Kommunalpolitik, sich an die Regelungen des BauGB zu halten, das „starke Innenstädte“ und einen verantwortungsbewussten Umgang mit großflächigen Einzelhandelsansiedlungen auf der Grünen Wiese fordert.

Unsere Stellungnahme zu den genannten B-Plan-Verfahren haben wir Ihnen ebenso beigelegt, wie weitere Begründungen von Fachverbänden, aber auch von Unternehmerseite, deren Lektüre wir Ihnen sehr ans Herz legen.

Wenngleich wir die fortwährenden Erweiterungswünsche seitens des CITTI-PARKS und die damit erhoffte Verbesserung des eigenen betriebswirtschaftlichen Ergebnisses aus unternehmerischer Sicht durchaus nachvollziehen können, so sehr gefährden deren freizügige Bewilligung andere Standorte, allen voran das Oberzentrum Lübeck Innenstadt.

Lübecks Innenstadt ist zudem weitaus mehr als nur ein mit Herrenholz und Dänischburg vergleichbarer Einzelhandelsstandort; die Bedeutung der Innenstadt darf nicht nur an dem Wert der Gewerbesteuererinnahmen gemessen werden. Lübecks Innenstadt steht für Wohnen, Kultur, Tourismus, Verwaltung, Arbeiten, Erleben und Einkaufen. Die Summe aller Faktoren prägen den Standort Innenstadt und diese Struktur zu erhalten, muss höchste Priorität haben.

Es ist JETZT an der Zeit, innezuhalten. Stoppen Sie den „Ansiedlungswahnsinn“. Es besteht keine Notwendigkeit für eine weitere Ausdehnung von Einzelhandelsflächen oder einer weiteren Flexibilität von Sortimenten auf der Grünen Wiese. Von einer „Mangelversorgung“ sind wir in Lübeck wahrlich sehr weit entfernt.

Dieses Schreiben überreichen wir Ihnen zu Sitzungsbeginn und als Ergänzung zur Tischvorlage.

Mit freundlichen Grüßen


Lübeck Management e.V.
Olivia Kempke

Lübeck-Management e.V. Fleischhauerstr.37 23552 Lübeck

PROKOM GmbH
Herrn Dipl.-Ing Ernst Wessels
Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck

Lübeck, den 16. August 2016

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

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

Sehr geehrter Herr Wessels,

die angestrebten Veränderungen im Bebauungsplan 22.55.09 – Herrenholz Einkaufszentrum -, diese gekoppelt an die Flächenveränderungen im Bebauungsplan 22.55.10 **lehnen wir nachdrücklich ab.**

Begründung:

1. Empfehlung des Bauausschusses und der Stadtplanung werden ignoriert

Schon die jeweils unter Punkt 4. der Begründung zum B-Plan 22.55.09 und 22.55.10 genannten Ziele und Zwecke der Planung, „*Die Hansestadt Lübeck strebt mit den Änderungsbebauungsplänen eine Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park an...*“ stehen im krassen Widerspruch zu den Leitsätzen im aktuellen Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts von 2011. Es stellt sich die Frage, weshalb gerade die Hansestadt Lübeck diese Kräfte in die Stärkung eines Sonderstandortes legt, ohne dabei die nachweislich bereits eingetretene Schwächung des laut Zentrenkonzepts zu favorisierenden zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und an anderen Standorten oder auch die noch längst nicht optimal entwickelte Entwicklung am Sonderstandort Dänischburg zu berücksichtigen.

Herr Senator Boden erläuterte in der Sitzung des Bauausschusses vom 2.12.2013, „*dass die Situation in der Innenstadt, jetzt schon, ohne die Erweiterung vom Citti-Markt und der Eröffnung von IKEA, nicht positiv sei. Hier seien andere Kriterien anzuwenden und man müsse feststellen, woran das liege.*“ Weiterhin verweist Herr Senator Boden auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem auch IKEA und CITTI berücksichtigt wurden. In eben dieser Sitzung wurde die Aufnahme folgender Ergänzung mehrheitlich (13 Ja-, 2 Nein-Stimmen) beschlossen: „*Der Bauausschuss empfiehlt der Bürgerschaft keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der Stadtteilzentren, für den Zeitraum des nächsten Einzelhandelsmonitoring, zuzulassen.*“

Die Bürgerschaft folgte dieser Empfehlung nicht und beschloss stattdessen am 26.6.2014: *"Eine Erweiterung an nicht-integrierten Standorten kann in Einzelfällen befürwortet werden, wenn am selben oder an anderen nicht-integrierten Standorten Einzelhandelsflächen in mindestens der gleichen Größe wegfallen. Hierzu ist in jedem Fall eine Einzelfallentscheidung zu treffen."*

Sowohl der erwähnte Bürgerschaftsbeschluss als auch das beschriebene Ziel der Planung widersprechen deutlich dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in seiner gültigen Fassung und hier insbesondere dem Teil D, Leitsatz 2: (...) *Die Ansiedlung bzw. Erweiterung von zentrenrelevantem Einzelhandel an den beiden Sonderstandorten regionaler- bzw. überregionaler Bedeutung in Herrenholz und in Dänischburg soll nur in einem solchen Umfang ermöglicht werden, wie die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*(...)

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen der Planungsumsetzung aus dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 22.55.08, beschlossen am 28.11.2013, noch nicht einmal umgesetzt. Etwaige negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung können derzeit nicht umfassend bewertet und schon gar nicht ausgeschlossen werden. Folglich muss das gültige Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in Frage gestellt werden. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 28.05.2009 jedoch lautete: *Das Einzelhandelsentwicklungskonzept darf nicht in Frage gestellt werden.* Sowohl die Empfehlungen des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung sowie des Bauausschusses als auch der selbst durch die Bürgerschaft einmal beschlossenen Entscheidungen erfahren somit keine Bedeutung.

Die nun angestrebten Anhebungen der Verkaufsflächen für die Sortimente

- Bekleidung und Schuhe um 2.100 m² auf 10.300 m²
- Spielwaren und Hobbybedarf um 1.000 m² auf 2.900 m²
- Hausrat und Geschenkartikel um 500 m² auf 2.380 m²
- und die Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ohne spezifische Zuweisung auf 30 Prozent, d.h. auf 2.700 m² im CITTI Warenhaus

werden weitere negative Auswirkungen auf den zu favorisierenden Innenstadtbereich und andere Handelsstandorte haben.

Dass Sortimente wie

- Elektroartikel um 1.000 m² auf 4.950 m² und
- Fahrräder um 1.800 m² auf 0 m²

reduziert werden, bringt zumindest dem Standort Innenstadt keine Entlastung.

Die Ausweitung der Flächen für Lebensmittel um 500 m² auf 11.280 m² kann darüber hinaus wohl kaum mit einer Unterversorgung begründet werden.

2. Bedenken der Landesplanung bleiben unberücksichtigt

Gemäß § 11 (1) – und nicht wie in der Begründung angegeben in § 16 (1) ¹ - des Landesplanungsgesetzes äußert die Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein in der Stellungnahme vom 25.01.2016 **„nicht unerhebliche Bedenken“** hinsichtlich der zusätzlich geplanten Veränderung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park und in der Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp und empfiehlt daher, die geplante Festsetzung **„kritisch zu überprüfen“**.

Die Landesplanung wird deutlich: (...)Gerade zentrenrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten), tragen zur Belebung dieser Bereiche bei und übernehmen wichtige Magnetfunktionen. (...)

(...) Hinzu kommt im vorliegenden Fall noch, dass mit der genehmigten Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes mit bis zu 3.555 m² Verkaufsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Einkaufszentrum der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs weiter ansteigt. Die Steigerung der Flächenanteile der zentrenrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs an diesem Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel wird den Verdrängungswettbewerb mit dem zweiten Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel in Lübeck (IKEA) deutlich verschärfen. Die Landesplanung geht im Gegensatz zu den Gutachtern des Verträglichkeitsgutachtens davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere die Lübecker Innenstadt, aber auch der benachbarten Zentralen Orte, bis hin zu einer möglichen Funktionsstörung erwarten lässt.(...)

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

Das Vorerwähnte zugrunde gelegt, erscheint das äußerst zielstrebige Vorgehen seitens der Hansestadt Lübeck um eine nochmalige Steigerung der Attraktivität des Standorts CITTI-Park nicht nur nicht nachvollziehbar, sondern in höchstem Maße unverantwortlich.

¹ Das Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein (LaplaG) ist mit Fassung vom 01.01.2014 geändert worden. Die Anzeige der Planung wurde der Abteilung Landesplanung mit Schreiben vom 31.07.2015 angezeigt. Die Stellungnahme erfolgte am 25.01.2016, demnach findet die aktuelle Fassung des LaplaG Anwendung. Die Bauleitplanung ist nunmehr in § 11 geregelt.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Ausführungen aus dem „Weißbuch Innenstadt“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus Juni 2011:

Auszug:

Konsequente Anwendung geltenden Baurechts: Wichtige Regelungen im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung sind bereits heute auf Nutzungsmischung ausgerichtet und sollten von den Kommunen konsequent genutzt werden. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte wurden weitere wichtige Regelungen für die Innenstädte und Nebenzentren getroffen:

Bebauungspläne der Innenentwicklung und erweiterte Steuerungsinstrumente zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind diesbezüglich wichtige Grundlagen für die kommunale Praxis. Die derzeitige Bauplanungsrechtsnovelle zielt u. a. auf die Möglichkeit zu einer maßvollen Verdichtung innerstädtischer Bebauung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Potenzielle Maßnahmen

Neuausrichtung der kommunalen Flächenpolitik: Die Kommunen sollten bei der Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben deren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche noch stärker beachten. Sie müssen bei dieser schwierigen Aufgabe durch eine konsequente Landes- und Regionalplanung unterstützt werden.

Die in mehreren Ländern getroffenen Regelungen sind richtungsweisend: Städte, die zu Lasten ihrer Zentren und ihrer Nachbargemeinden Flächen auf der Grünen Wiese ausweisen, sollten von der auf die Innenentwicklung ausgerichteten Städtebauförderung ausgeschlossen werden. Bei der Ausweisung von Flächen sollte die interkommunale und länderübergreifende Zusammenarbeit gestärkt werden.

Regionale Einzelhandelskonzepte:

Die vielerorts vorhandenen Konzepte sollten – wo erforderlich – qualifiziert, regional abgestimmt und konsequent umgesetzt und auch bei Förderentscheidungen berücksichtigt werden. Bund und Länder sollten die Aufstellung und Fortschreibung der Konzepte in geeigneten Fällen fördern. Beispiele guter Praxis könnten ausgezeichnet werden. Es gilt, die Qualität derartiger Konzepte bzw. der dazu einzubringenden (Einzelhandels)Gutachten zu sichern. Der Bund ist bereit, in Zusammenarbeit mit den Ländern einen Leitfaden zu entwickeln.+++

Die Hansestadt Lübeck sollte demnach aufpassen, nicht irgendwann von der Städtebauförderung ausgeschlossen zu werden!

3. Pauschaler Schwellenwert statt Analyse der Zentren

Die gutachterlichen Betrachtungen vom Büro Dr. Lademann & Partner aus den Jahren 2013 und 2015 schließen negative Entwicklungen nicht aus.

Kritikpunkt am Gutachten zur CITTI-Park-Erweiterung ist, dass pauschale Annahmen im Vordergrund stehen und keine detaillierte Analyse der Zentren vorgenommen wurde. Pauschal werden 10 Prozent beziehungsweise 5 Prozent Umsatzumverteilung als unwesentlich charakterisiert. Dabei spielt es keine Rolle, wie viel Leerstand bereits im Einkaufszentrum Buntekuh oder im Mönkhof-Karree bestehen und welche Auswirkungen 10 Prozent Umsatzminus im Zentrum Hansering, Ziegelstraße oder Moisling haben werden. Eindeutig negativ (Minus), auch wenn über die Frage was wesentlich ist, diskutiert werden kann.

Auch der Verträglichkeitsnachweis der CITTI-Park-Erweiterung und Flexibilisierung in Bezug auf die Innenstadt gelingt dem Gutachter nicht überzeugend. Bedenkenlos wird das Sortiment Spielwaren und Hobbybedarf freigegeben. Hier haben die Sonderstandorte bereits doppelt so viel Verkaufsfläche wie in der gesamten Innenstadt derzeit noch vorhanden sind. Dennoch erscheinen weitere 1.000 m² zusätzliche Spielwarenfläche im CITTI-Park nicht wesentlich, da es sich bei Spielwaren um kein zentrenprägendes Sortiment handelt. Die Beurteilung von möglichen negativen Wirkungen fehlt, sofern ein zentrenrelevantes Sortiment nicht mehr adäquat in der Innenstadt angeboten würde.

4. Keine Auseinandersetzung mit den Empfehlungen zum Einzelhandelsmonitoring

Die Handlungsempfehlungen der Stadtplanung zum Einzelhandelsmonitoring werden nicht berücksichtigt. Das darin vorgesehene Moratorium bis zur nächsten Einzelhandelserhebung 2017 wird ignoriert. Stattdessen wurde mit oben erwähntem Bürgerschaftsbeschluss eine weitere „Umschiffung“ des Zentrenkonzepts beschlossen und dieses damit im Wesentlichen verletzt. Die strukturellen Schwächen des Einzelhandels in der Innenstadt werden im Gutachten nicht ausreichend thematisiert.

Die Analysen des Einzelhandelsmonitorings der Wirtschaftsförderung Lübeck verdeutlichen einen negativen Trend in der Leerstandsentwicklung von Einzelhandelsflächen. Wenngleich dort seit Jahren von einem „moderaten Leerstand“ gesprochen wird, so steigen seit 2010 sowohl die Anzahl der Leerstände als auch die Quadratmeter stetig an.

Wiederholt wird der Leerstand des C&A Gebäudes aus den Erhebungen herausgerechnet und über eine Folgenutzung spekuliert, offensichtlich, um die Zahlen positiver darzustellen. Der Hinweis „*Im Innenstadtbereich tragen die Flächen der ehemaligen C&A Filiale in der Mühlenstraße mit 4.900 m² sowie die Königspassage mit 1.800 m² erheblich zum Leerstand bei. Ohne diese großflächigen Leerstände wäre die Quote gegenüber dem Vorjahr signifikant gesunken.*“ lenkt von den Tatsachen ab.

5. Keine Auseinandersetzung mit den Stellungnahmen aus der öffentlichen Beteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB geäußerten Einwände und Bedenken sind nicht oder nur unzureichend in die Betrachtung eingeflossen. Die Hinweise auf Einhaltung des Leitsatzes 2 im Teil D des Einzelhandels- und Nachversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck bleiben ebenso unberücksichtigt, wie selbst der Hinweis auf eine nicht auszuschließende Geschäftsaufgabe, sollte die Hansestadt Lübeck die Verfahren zum Abschluss führen.

6. Es fehlt die kritische Auseinandersetzung mit dem Sonderstandort CITTI-Park

Der CITTI-Park ist etabliert und stärkt den Einzelhandelsstandort Lübeck. Das Nebeneinander der Innenstadt, der Stadtteilzentren und der fachmarktorientierten Sonderstandorte funktioniert nur dann optimal, wenn die unterschiedlichen Standortprofile, die für sich genommen Alleinstellungsmerkmale sind, beachtet werden.

Der Gutachter begründet, (...)mit Herrenholz und Dänischburg verfügt die Hansestadt Lübeck über zwei legitimierte Sonderstandorte, die insbesondere im Zusammenspiel mit der Innenstadt arbeitsteilig auf das Gesamtprofil des Lübecker Einzelhandels einzahlen und zentralitätsbildend wirken.(...)

So sollte es sein. Das Gleichgewicht ist längst nicht mehr hergestellt, von einem Zusammenspiel und dem gemeinsamen Einzahlen sind wir weit entfernt.

Durch die nunmehr erneut geplante Erweiterung und Flexibilisierung des CITTI-Parks wird das Standortprofil Fachmarktcenter verwischt. Es ist durchaus nachvollziehbar, dass CITTI-Park seinen Marktanteil behaupten, sogar stärken will. Die Sonderstandorte stehen in einem harten Wettbewerb untereinander und sind dem wachsenden Online-Handel ausgesetzt. Wegbrechende Käuferströme sollen durch die Generierung neuer Käufer kompensiert werden. Dazu soll das bisherige sterile Fachmarktimage in Richtung einmaliges Einkaufserlebnis geändert werden. Die Zielgruppen Erlebniseinkäufer und Touristen sollen gewonnen werden. Die mit dem B-Plan 22.55.08 beschlossene und derzeit noch in der Realisierung befindliche Veränderung des Centerkonzeptes und eine Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf über 100 Einheiten zielen konkret auf den Innenstadthandel ab. Dem CITTI-Park wurde demnach bereits ein überdurchschnittliches Maß an Stärkung des Einkaufszentrums zugesprochen.

Die gleichzeitig angestrebte Verlagerung von 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung aus dem OG am Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum CITTI-Park erfüllt exakt das eingangs erwähnte Ziel einer weiteren Stärkung des CITTI-Parks. Die Interessenlagen, sowohl die des CITTI-Parks als auch die des CB-Modehauses, sind aus unternehmerischer Sicht durchaus nachvollziehbar. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb CITTI-Park das CB-Sortiment nicht in die bereits im B-Plan 22.55.08 zusätzlich genehmigten Flächen für Bekleidung integriert, zumal nun zeitgleich eine Umwidmung der Flächen von ehemals Fahrräder (1.800 m²) und Elektroartikel (1.000 m²) für Bekleidung vorgesehen werden soll. Das Maß der Bemühungen um die Stärkung des CITTI-Parks wird hiermit weit überschritten.

Widersprüchlich ist in dem Zusammenhang auch, weshalb einerseits von einer Verlagerung von 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung vom Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum CITTI-Park gesprochen wird, andererseits in dem hiermit unabdingbar in Zusammenhang stehenden Vertrag auf den Verzicht der Nutzung der im ersten Obergeschoss genehmigten Verkaufsfläche von – nur – 1.173,34 m² die Rede ist.

7. Bebauungsplan 22.53.09: Irreparabler Schaden mit Folgen

Die Genehmigung des Sportfachmarktes erfolgte nicht in Übereinstimmung mit den Leitsätzen 2 und 5 des Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck, sondern allein auf Grundlage des Bebauungsplans 22.53.08 von 2003. Die nun angestrebte Änderung des B-Plans ist reine Schadensbegrenzung, dennoch dringend nötig.

Dass parallel dazu gemäß der gutachterlichen Stellungnahme von September 2015 im B-Plan 22.55.09 – CITTI-Park – entweder die geplanten 400 m² für das Sortiment Sport/Outdoor im Warenhaus des CITTI-Parks vollständig aufgegeben oder eine anteilige Reduzierung der 2014 festgesetzten Flächen für Sportartikel im sonstigen Einkaufszentrum CITTI-Park (z.B. Intersport) erfolgen sollen, ist unumgänglich. Dies beeinflusst aber nicht unsere vollumfängliche Ablehnung der geplanten B-Plan-Vorhaben 22.55.09 und 22.55.10.

Fazit:

Die mit dieser Bauleitplanung angestrebten Flexibilisierungen in den Sortimenten und der damit einhergehenden außerordentlichen Stärkung eines Sonderstandorts – CITTİ-Park – wirken sich bedrohlich auf die weitere Entwicklung an anderen Standorten aus. Aus gutem Grund wurden seinerzeit im Rahmen des Bebauungsplans 27.52.02 (IKEA/LUV) Sortimentsbeschränkungen (z.B. Drogeriemarkt) und Sortimentsobergrenzen (Bekleidung, Sport etc.) festgesetzt. Entgegen der ursprünglichen Planung, wurden die Flächen für Sport/Camping im LUV Center um 700 m² auf 2.400 m² reduziert, im CITTİ-Park hingegen mit dem Bebauungsplan 22.55.08 um 600 m² auf 3.480 m² erhöht. Die Bewertung der planungsrechtlich zu diesem Zeitpunkt bereits möglichen Ansiedlung von bis zu 4.000 m² Sportartikel blieb dabei völlig außeracht. In diesem Fall stellt sich die Frage an die Rechtmäßigkeit der Gutachten; daran ändert auch die nachträgliche Ergänzung in der Betrachtung des Gutachters (Stand September 2015) nichts.

Resultierend aus diesen Entscheidungen und eine Umsetzung der nun angestrebten Bauleitplanung vorausgesetzt, ließe der nächste Antrag auf Erweiterung und Wunsch nach Flexibilisierung der Sortimente am zweiten Sonderstandort (IKEA/LUV) wohl kaum lange auf sich warten. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich die Hansestadt Lübeck mit der nächsten Bauplanänderung befassen darf. Eine Begründung, die Erweiterungswünsche in diesem Fall abzulehnen, fiel wohl schwer. Das Wetttrüben in der Einzelhandelsansiedlung in der Hansestadt Lübeck wird weitergehen und das Zentrenkonzept, deren Leitsätze sowie die Lübecker Sortimentsliste endgültig zu dem machen, was es heute schon zu sein scheint: Ein wertloses Stück Papier, dessen Inhalte ohnehin niemanden interessieren.

Im Zuge dieses Anhörverfahrens wiederholen wir deshalb erneut unsere Forderungen:

- Erklärung über die Bedeutung der Funktionen des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Daraus resultierend: Verantwortungsbewusstes Handeln bei künftigen Ansiedlungen und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsflächen an dezentralen Standorten
- Überarbeitung und Anpassung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts
- Strikte Einhaltung der in einem neuen Zentrenkonzept definierten Grundsätze, ohne ständiges Nachbessern
- Jährliche Fortschreibung der Vollerhebung aller Einzelhandelsflächen mit Sortimentsnachweisen im gesamten Lübecker Stadtgebiet
- Jährliche Überprüfung der Einzelhandelsflächen auf Einhaltung der vorgeschriebenen Sortimentsgrenzen durch externe Gutachter/Fachkräfte

Mit freundlichen Grüßen



Lübeck Management e.V.
Olivia Kempke

Heick & Schmaltz GmbH
Postfach 1382, 23503 Lübeck
Wallstraße 1, 23560 Lübeck

Es schreibt Ihnen:
Magdalena Knoppek
Iris Beneke
Geschäftsleitung
Magdalena.knoppek@heick-schmaltz.de

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 12
D-23552 Lübeck

Lübeck, den 11.05.2015

**Stellungnahme zu den Aufstellungsbeschlüssen für den Bebauungsplan 22.55.09 –
Änderung des Bebauungsplanes 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum – sowie für den
Bebauungsplan 22.55.10 – Änderung des Bebauungsplanes 22.55.01 – Gewerbegebiet
Herrenholz Süd –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, sind wir seit fast 145 Jahren mit unserem Modehaus Heick & Schmaltz ein fester Bestandteil der Hansestadt Lübeck. Bereits viele Jahrzehnte betreibt die Familie meines Kollegen - Dr. Moritz Koch das Unternehmen in den historischen Salzspeichern am Holstentor.

Seit dem 01.01.2013 gehört Heick & Schmaltz der Unternehmensgruppe Henschel an. Die Henschel-Gruppe hat Ihren Hauptsitz in Darmstadt, betreibt fünf Modehäuser mit ca. 400 Mitarbeitern und gilt deutschlandweit zu den führenden, innovativen und familiengeführten Modehändlern.

Bezugnehmend auf den Bebauungsplan 22.55.09 müssen wir Ihnen heute mitteilen, dass wir strikt gegen eine Erweiterung des CITTI Parks sind und uns nur wundern können, mit welcher Unkenntnis der Einzelhandelsbranche manche Diskussion in dieser Sache geführt wird.

Es geht uns in diesem Schreiben nicht um eine rechtliche Würdigung der einzelnen Stellungnahmen und Gutachten, wie z.B. das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner, Stand April 2015. Zwar erscheint uns gerade an dem Gutachten eine deutliche Kritik angebracht, diese soll dennoch nicht Gegenstand dieses Schreibens werden.

Vielmehr möchten wir versuchen, die Sachlage aus Sicht eines Einzelhändlers darzustellen.

1. Zur Situation in Lübeck

Zunächst einmal müssen wir feststellen, dass es in dieser schönen und großen Hansestadt einen notwendigen, großflächigen, inhabergeführten Einzelhandel mit Ausnahme von „P&C“, sowie unserem Modehaus, nicht mehr gibt. Ehemalige Größen, wie z.B. „Beutin, Haerder oder Annie Friede“ haben sich längst vom Markt verabschiedet. Dass das keine Zwangsläufigkeit einer Marktentwicklung darstellt, beweisen führende Modehändler in Deutschland (L&T in Osnabrück, Hagemeyer in Minden, Henschel in Darmstadt und viele andere).

Das ehemalige C&A Gebäude in Lübeck steht leer. Insgesamt ist der Leerstand in der Innenstadt aus Kundensicht auffällig. Das Haerder Center weist ebenfalls große Freiflächen auf.

2. Zur Marktsituation im textilen Einzelhandel

Der Onlinehandel wächst rasant, preisaggressive Factory Outlets ebenso. Die Verkaufsflächen vermehren sich unaufhörlich, vor allem außerhalb der Innenstädte. Trotz stetig steigender Verkaufsfläche sinken die Umsätze im stationären Handel. Da der stationäre Einzelhandel, mit Ausnahme der Personalkosten (in etwa von 18% des Bruttoumsatzes) über einen sehr hohen Fixkostenanteil verfügt, belasten Umsatzrückgänge zu einem hohen Anteil direkt die Rendite.

Weitere Kostensenkungen sind in den meisten Fällen nicht möglich. Im Falle von Energiekosten oder behördlichen Auflagen steigen diese Kosten sogar noch stark. Eine Rendite ist bei den meisten Unternehmen in nicht ausreichendem Maße vorhanden oder so niedrig, dass von einer Investitionsfähigkeit nicht mehr gesprochen werden kann.

Ohne Investitionen jedoch, verliert ein Geschäft an Attraktivität. Ein Ausscheiden aus dem Markt ist unausweichlich und lediglich eine Frage der Zeit. Wenn nicht die Unternehmensgruppe Henschel das Modehaus Heick & Schmaltz übernommen hätte und erste notwendige Investitionen vorfinanziert hätte, würde Heick & Schmaltz heute mit ziemlicher Sicherheit nicht mehr existieren.

Verfügt man im Unternehmen über Immobilieneigentum, ist immerhin noch die Chance einer Vermietung gegeben. Ob aus Sicht der Bewohner der Stadt Lübeck das Herder Center in seiner jetzigen Form oder die Uniformität immer gleicher Einkaufsstrassen mit denselben Filialisten attraktiv erscheint, mag jeder selbst beurteilen.

3. Schadet die Erweiterung des CITTI Park der Innenstadt?

Eindeutig ja.

Diese Diskussion darf man nicht vor dem Hintergrund „ganz oder gar nicht“ führen. Selbstverständlich werden nicht alle Kunden die Innenstadt meiden und nur noch in den CITTI Park fahren. Die Feststellung in dem Gutachten, es würde sich allenfalls um ca. 5% Umsatzverschiebung handeln, teilen wir jedoch nicht - abgesehen davon, dass allein dieser Umsatzverlust viele Händler zur Aufgabe zwingen würde. Man kann die exakte Höhe des Umsatzverlustes im Vorfeld selten exakt bestimmen und die meisten Gutachten haben auch schon diametral falsche Prognosen abgegeben (Centro Oberhausen, Loop 5 in Weiterstadt).

Ganz sicher geht die Rechnung nicht so einfach auf, dass man fiktive Flächenproduktivitäten mit der zusätzlichen Fläche im CITTI Park multipliziert und dann anteilig an der Innenstadt und den Stadtteilzentren abzieht. Man muss berücksichtigen, dass es sich bei lebendigen Innenstädten um komplexe Gebilde handelt. Nur eine gute Mischung aus verschiedenen Einzelhändlern, zusätzlicher Gastronomie sowie diversen Dienstleistern macht eine Stadt attraktiv. Wie wichtig die Rolle des Einzelhandels dabei ist, können Sie an den deutlich weniger Menschen an jedem Sonntag feststellen, wenn der Einzelhandel geschlossen hat. Wird dieser Einzelhandel weiterhin gestört und dadurch vermindert, prophezeien wir der Innenstadt in der Folge auch stark nachlassende Touristenströme. Man könnte der Meinung sein, das uns sortimentsfremde Flächenenerweiterungen (z.B. Schmuck) im CITTI Park als Textilhändler nicht tangieren. Dies ist jedoch nicht so, denn wir sind auf gute Mitbewerber vor Ort sowie arrondierende Einzelhändler von Mahlberg bis Niederegger angewiesen, damit eine Stadt aus Kundensicht attraktiv bleibt.

Die Innenstadt Lübecks ist im Gegensatz zum SOLL Zustand schon heute ein sehr fragiles Gebilde und es bedarf nicht mehr viel, dass es weitere ausscheidende Marktteilnehmer geben wird. Diese Einschätzung teilen wir mit unseren befreundeten Vorständen und Geschäftsführern der Industriefirmen (u.a. Marc O`Polo, S.Oliver etc.).

Lassen Sie sich bitte nicht von den zum Teil guten Frequenzen bedingt durch die Touristen täuschen. Entscheidend ist, wieviel Umsatz man aus der Frequenz generieren kann. Hier sind wir vor allem auf die Einwohner Lübecks angewiesen, die möglichst nicht - angelockt mit kostenlosen Parkplätzen - vor den Toren der Stadt einkaufen sollen. Touristen kaufen zwar auch ein, aber eher im niedrigen Preisbereich. Kaum ein Tourist kauft sich im Urlaub ein Kostüm oder eine teure Jacke.

4. Konsequenzen

Schwierig ist aus unserer Sicht ebenfalls die fehlende Planungssicherheit. Niemand investiert in eine unsichere Zukunft. Die Pläne zur Flächenerweiterung des CITTI Parks müssen deswegen schnell beendet werden. Wir werden aus heutiger Sicht keine weiteren Investitionen tätigen, wenn wir Gefahr laufen am falschen Standort zu investieren.

Bedenken Sie bitte, wenn auch nicht exakt vergleichbar, dass es Städte im Ruhrgebiet gibt, die in dem einen Falle durch das Centro in Oberhausen überhaupt keine funktionierende Innenstadt mehr besitzen. Obwohl Oberhausen genauso groß ist, wie Lübeck, gibt es hier noch nicht einmal mehr P&C, H&M oder C&A. Die Stadt Duisburg ist mehr als doppelt so groß wie Lübeck und hat ebenfalls praktisch keine funktionierende Innenstadt mehr. Wir sind uns sehr wohl bewusst, dass die meisten Menschen der stolzen Stadt Lübeck diesen Vergleich in Unkenntnis der Sachlage weit von sich weisen werden. Wir können Ihnen jedoch versichern, dass das die Bürger, die Gutachter und die Stadtplanungsämter in der Vergangenheit für die ehemals stolzen Großstädte Duisburg und Oberhausen genauso falsch gedacht haben. Die stolze Hansestadt Bremen ist ja nicht ganz so weit entfernt, teilt ein ähnliches Schicksal und auch hier werden wieder alle wissen, warum genau das in Lübeck natürlich nicht passieren kann.

Sollten die Pläne der Erweiterung so durchgesetzt werden und wir würden vom Umsatz her verlieren, würden auch wir keine weitere Energie in den Standort fließen lassen und diesen schließen. Spätestens, wenn bei dem „Wackelkandidaten“ Karstadt mit 2 Standorten insolvenzbedingte Schließungspläne durchgeführt werden, hat Lübeck den ersten Schritt in eine „Geisterstadt“ hinter sich und Sie werden sehen, dass die Touristen für alte Gebäude allein auch nicht mehr kommen werden.

Wir sind der Meinung, dass Lübeck sich entscheiden muss und zwar unabhängig davon, ob es nun ein Heick & Schmaltz gibt oder nicht:

Will man die Innenstadt als Kulturgut und Treffpunkt für viele Menschen attraktiv halten oder eben nicht? Aus Sicht der Henschel Gruppe mit dem mit Abstand kleinsten und heute ertragsschwächsten Modehaus der Gruppe ist ein Fortbestand von Heick & Schmaltz in Lübeck nicht von Bedeutung. Aktuell betreiben wir das Geschäft aus emotionalen Gründen und mit der Hoffnung, dass es zukünftig mit wesentlich höheren Investitionen durch uns, Planungssicherheit durch die Stadt und eine Fokussierung auf die Innenstadt deutlich besser laufen könnte.

Wenn man die Innenstadt attraktiv halten möchte, dann kann man hingegen nicht jeder Wettbewerbsverzerrung nachgeben und permanent die Innenstadt in unterschiedlichem Maße schwächen, indem man außerstädtische Aktionen genehmigt. Dann kann man auch nicht Gutachtern zustimmen, für die eine Umsatzneuverteilung von 5% und weitere

Zergliederungen der Innenstadt kein Problem darstellen. Die Konsequenzen erfahren und gestalten nämlich all diejenigen, die ein Problem damit haben. Bedenken Sie bitte, dass es z.B. ohne das Engagement des Dr. Erich Henschel, die Salzspeicher heute gar nicht mehr geben würde, denn nur durch ihn und sein Heick & Schmaltz sind diese gerettet worden. Wer die Salzspeicher nicht mag und dem ein schicker Nutzbau auf der grünen Wiese lieber ist, der mag an diesem Argument ebenfalls keinen Gefallen finden.

Man sagt ja so schön, „das Jammern ist des Kaufmanns Gruß“. Gerade diesen Eindruck möchten wir in aller Deutlichkeit von uns weisen. Darum ging es uns überhaupt nicht. Es ging uns nur darum aufzuzeigen, wie weit die Beurteilung der Lage durch die Kaufmannschaft der Innenstadt, weitaus kritischer gesehen wird, als durch Gutachter.

Sehr geehrte Damen und Herren, ohne Rücksicht auf die im Allgemeinen in Norddeutschland vorhandene hanseatische Zurückhaltung habe ich versucht sehr deutlich zu machen, wie schrecklich die Pläne für die Innenstadt sein können und ich hoffe, es ist mir gelungen. Auch wenn die Wortwahl zum Teil drastisch erscheint, so schenken Sie bitte unseren Argumenten glauben. Ich selbst bin alle vier Wochen in Lübeck. Die Inhaberbefamilie Koch lebt in Lübeck, genauso, wie unsere beiden Geschäftsleiter. Wir lieben die Stadt und wissen genau, wovon wir sprechen und kennen den deutschen Einzelhandel in und auswendig. Sollten weitere Erläuterungen notwendig sein, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kai Brune

Geschäftsführender Gesellschafter Henschel/ Heick & Schmaltz

Iris Beneke
Geschäftsleitung

Magdalena Knoppek
Geschäftsleitung

Heick & Schmaltz GmbH
Iris Beneke, Magdalena Knoppek
Wallstr. 1-3
23560 Lübeck
Iris.beneke@heick-schmaltz.de

PROKOM GmbH
Herrn Dipl.-Ing Ernst Wessels
Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck

Lübeck, den 02.09.2016

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

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

Sehr geehrter Herr Wessels,

bezugnehmend auf das beiliegende Schreiben vom 11. Mai 2015 möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass wir die angestrebten Veränderungen im Bebauungsplan 22.55.09 – Herrenholz Einkaufszentrum-, diese gekoppelt an die Flächenveränderungen im Bebauungsplan 22.55.10 weiterhin nachdrücklich ablehnen.

Die Vorzeichen haben sich im Laufe der Monate ja noch einmal verändert, insbesondere durch die „wie Phoenix aus der Asche“ aufgetauchte „Decathlon-Fläche“ mit 3.600 m² am Standort Padelügger Weg.

In der Gesamtbetrachtung sind die Anstrengungen der Stadt, den Standort Herrenholz wieder und wieder zu stärken, kaum noch nachzuvollziehen.

Wir machen uns Gedanken dahingehend, wie zukünftig mit Erweiterungsanträgen anderer Investoren umgegangen wird. Werden dann andere Regeln gelten?

Im Folgenden möchten wir folgende Begründung abgeben:

1. Empfehlung des Bauausschusses und der Stadtplanung werden ignoriert

Schon die jeweils unter Punkt 4. der Begründung zum B-Plan 22.55.09 und 22.55.10 genannten Ziele und Zwecke der Planung, „Die Hansestadt Lübeck strebt mit den Änderungsbebauungsplänen eine Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park an...“ stehen im krassen Widerspruch zu den Leitsätzen im aktuellen Nahversorgungs- und Zentren Konzepts von 2011. Es stellt sich die Frage, weshalb gerade die Hansestadt Lübeck diese Kräfte in die Stärkung eines Sonderstandortes legt, ohne dabei die nachweislich bereits eingetretene Schwächung des laut Zentren Konzepts zu favorisierenden zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und an anderen Standorten oder auch die noch längst nicht optimal entwickelte Entwicklung am Sonderstandort Dänischburg zu berücksichtigen.

Herr Senator Boden erläuterte in der Sitzung des Bauausschusses vom 2.12.2013, „dass die Situation in der Innenstadt, jetzt schon, ohne die Erweiterung vom CITTI-Markt und der Eröffnung von IKEA, nicht positiv sei. Hier seien andere Kriterien anzuwenden und man müsse feststellen, woran das liege.“ Weiterhin verweist Herr Senator Boden auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem auch IKEA und CITTI berücksichtigt wurden. In eben dieser Sitzung wurde die Aufnahme folgender Ergänzung mehrheitlich (13 Ja-, 2 Nein-Stimmen) beschlossen: „Der Bauausschuss empfiehlt der Bürgerschaft keine weitere Zunahme von Zentren relevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der Stadtteilzentren, für den Zeitraum des nächsten Einzelhandels Monitoring, zuzulassen.“

Die Bürgerschaft folgte dieser Empfehlung nicht und beschloss stattdessen am 26.6.2014: "Eine Erweiterung an nicht-integrierten Standorten kann in Einzelfällen befürwortet werden, wenn am selben oder an anderen nichtintegrierten Standorten Einzelhandelsflächen in mindestens der gleichen Größe wegfallen. Hierzu ist in jedem Fall eine Einzelfallentscheidung zu treffen."

Sowohl der erwähnte Bürgerschaftsbeschluss als auch das beschriebene Ziel der Planung widersprechen deutlich dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in seiner gültigen Fassung und hier insbesondere dem Teil D, Leitsatz 2: (...)Die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Zentren relevantem Einzelhandel an den beiden Sonderstandorten regionaler- bzw. überregionaler Bedeutung in Herrenholz und in Dänischburg soll nur in einem solchen Umfang ermöglicht werden, wie die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.(...)

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen der Planungsumsetzung aus dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 22.55.08, beschlossen am 28.11.2013, noch nicht einmal umgesetzt. Etwaige negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung können derzeit nicht umfassend bewertet und schon gar nicht ausgeschlossen werden. Folglich muss

das gültige Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in Frage gestellt werden. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 28.05.2009 jedoch lautete: Das

Einzelhandelsentwicklungskonzept darf nicht in Frage gestellt werden. Sowohl die Empfehlungen des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung sowie des Bauausschusses als auch der selbst durch die Bürgerschaft einmal beschlossenen Entscheidungen erfahren somit keine Bedeutung.

Die nun angestrebten Anhebungen der Verkaufsflächen für die Sortimente

- Bekleidung und Schuhe um 2.100 m² auf 10.300 m²
- Spielwaren und Hobbybedarf um 1.000 m² auf 2.900 m²
- Hausrat und Geschenkartikel um 500 m² auf 2.380 m²
- und die Erhöhung der Verkaufsfläche für Zentren relevante Sortimente ohne spezifische Zuweisung auf 30 Prozent, d.h. auf 2.700 m² im CITTI Warenhaus

werden weitere negative Auswirkungen auf den zu favorisierenden Innenstadtbereich und andere Handelsstandorte haben.

Dass Sortimente wie

- Elektroartikel um 1.000 m² auf 4.950 m² und
- Fahrräder um 1.800 m² auf 0 m²

reduziert werden, bringt zumindest dem Standort Innenstadt keine Entlastung.

Die Ausweitung der Flächen für Lebensmittel um 500 m² auf 11.280 m² kann darüber hinaus wohl kaum mit einer Unterversorgung begründet werden.

2. Bedenken der Landesplanung bleiben unberücksichtigt

Gemäß § 11 (1) – und nicht wie in der Begründung angegeben in § 16 (1) 1 - des Landesplanungsgesetzes äußert die Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein in der Stellungnahme vom 25.01.2016 „nicht unerhebliche Bedenken“ hinsichtlich der zusätzlich geplanten Veränderung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park und in der Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp und empfiehlt daher, die geplante Festsetzung „kritisch zu überprüfen“.

Die Landesplanung wird deutlich: (...) Gerade Zentren relevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten), tragen zur Belebung dieser Bereiche bei und übernehmen wichtige Magnetfunktionen. (...)

(...) Hinzu kommt im vorliegenden Fall noch, dass mit der genehmigten Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes mit bis zu 3.555 m² Verkaufsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Einkaufszentrum der Flächenanteil der Zentren relevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs weiter ansteigt.

Die Steigerung der Flächenanteile der Zentren relevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs an diesem Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel wird den Verdrängungswettbewerb mit dem zweiten Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel in Lübeck (IKEA) deutlich verschärfen. Die Landesplanung geht im Gegensatz zu den Gutachtern des Verträglichkeitsgutachtens davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere die Lübecker Innenstadt, aber auch der benachbarten Zentralen Orte, bis hin zu einer möglichen Funktionsstörung erwarten lässt.(...)

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

Das Vorerwähnte zugrunde gelegt, erscheint das äußerst zielstrebige Vorgehen seitens der Hansestadt Lübeck um eine nochmalige Steigerung der Attraktivität des Standorts CITTI-Park nicht nur nicht nachvollziehbar, sondern in höchstem Maße unverantwortlich.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Ausführungen aus dem „**Weißbuch Innenstadt**“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus Juni 2011:

Auszug:

Konsequente Anwendung geltenden Baurechts: Wichtige Regelungen im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung sind bereits heute auf Nutzungsmischung ausgerichtet und sollten von den Kommunen konsequent genutzt werden. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte wurden weitere wichtige Regelungen für die Innenstädte und Nebenzentren getroffen:

Bebauungspläne der Innenentwicklung und erweiterte Steuerungsinstrumente zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind diesbezüglich wichtige Grundlagen für die kommunale Praxis. Die derzeitige Bauplanungsrechtsnovelle zielt u. a. auf die Möglichkeit zu einer maßvollen Verdichtung innerstädtischer Bebauung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Potenzielle Maßnahmen

Neuausrichtung der kommunalen Flächenpolitik: Die Kommunen sollten bei der Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben deren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche noch stärker beachten. Sie müssen bei dieser schwierigen Aufgabe durch eine konsequente Landes- und Regionalplanung unterstützt werden.

Die in mehreren Ländern getroffenen Regelungen sind richtungsweisend: Städte, die zu Lasten ihrer Zentren und ihrer Nachbargemeinden Flächen auf der Grünen Wiese ausweisen, sollten von der auf die Innenentwicklung ausgerichteten Städtebauförderung ausgeschlossen werden. Bei der Ausweisung von Flächen sollte die interkommunale und länderübergreifende Zusammenarbeit gestärkt werden.

Regionale Einzelhandelskonzepte:

Die vielerorts vorhandenen Konzepte sollten – wo erforderlich – qualifiziert, regional abgestimmt und konsequent umgesetzt und auch bei Förderentscheidungen berücksichtigt werden. Bund und Länder sollten die Aufstellung und Fortschreibung der Konzepte in geeigneten Fällen fördern. Beispiele guter Praxis könnten ausgezeichnet werden. Es gilt, die Qualität derartiger Konzepte bzw. der dazu einzubringenden (Einzelhandels)Gutachten zu sichern. Der Bund ist bereit, in Zusammenarbeit mit den Ländern einen Leitfaden zu entwickeln.+++

Die Hansestadt Lübeck sollte demnach aufpassen, nicht irgendwann von der Städtebauförderung ausgeschlossen zu werden!

3.Pauschaler Schwellenwert statt Analyse der Zentren

Die gutachterlichen Betrachtungen vom Büro Dr. Lademann & Partner aus den Jahren 2013 und 2015 schließen negative Entwicklungen nicht aus.

Kritikpunkt am Gutachten zur CITTI-Park-Erweiterung ist, dass pauschale Annahmen im Vordergrund stehen und keine detaillierte Analyse der Zentren vorgenommen wurde. Pauschal werden 10 Prozent beziehungsweise 5 Prozent Umsatzumverteilung als unwesentlich charakterisiert. Dabei spielt es keine Rolle, wie viel Leerstand bereits im Einkaufszentrum Buntekuh oder im Mönkhof-Karree bestehen und welche Auswirkungen 10 Prozent Umsatzminus im Zentrum Hansering, Ziegelstraße oder Moisling haben werden. Eindeutig negativ (Minus), auch wenn über die Frage was wesentlich ist, diskutiert werden kann.

Auch der Verträglichkeitsnachweis der CITTI-Park-Erweiterung und Flexibilisierung in Bezug auf die Innenstadt gelingt dem Gutachter nicht überzeugend. Bedenkenlos wird das Sortiment Spielwaren und Hobbybedarf freigegeben. Hier haben die Sonderstandorte bereits doppelt so viel Verkaufsfläche wie in der gesamten Innenstadt derzeit noch vorhanden sind. Dennoch erscheinen weitere 1.000 m² zusätzliche Spielwarenfläche im CITTI-Park nicht wesentlich, da es sich bei Spielwaren um kein Zentren prägendes Sortiment handele. Die

Beurteilung von möglichen negativen Wirkungen fehlt, sofern einem Zentrumrelevantes Sortiment nicht mehr adäquat in der Innenstadt angeboten würde.

4. Keine Auseinandersetzung mit den Empfehlungen zum Einzelhandelsmonitoring

Die Handlungsempfehlungen der Stadtplanung zum Einzelhandelsmonitoring werden nicht berücksichtigt. Das darin vorgesehene Moratorium bis zur nächsten Einzelhandelserhebung 2017 wird ignoriert. Stattdessen wurde mit oben erwähntem Bürgerschaftsbeschluss eine weitere „Umschiffung“ des Zentren Konzepts beschlossen und dieses damit im Wesentlichen verletzt. Die strukturellen Schwächen des Einzelhandels in der Innenstadt werden im Gutachten nicht ausreichend thematisiert.

Die Analysen des Einzelhandelsmonitorings der Wirtschaftsförderung Lübeck verdeutlichen einen negativen Trend in der Leerstandsentwicklung von Einzelhandelsflächen. Wenngleich dort seit Jahren von einem „moderaten Leerstand“ gesprochen wird, so steigen seit 2010 sowohl die Anzahl der Leerstände als auch die Quadratmeter stetig an.

Wiederholt wird der Leerstand des C&A Gebäudes aus den Erhebungen herausgerechnet und über eine Folgenutzung spekuliert, offensichtlich, um die Zahlen positiver darzustellen. Der Hinweis „Im Innenstadtbereich tragen die Flächen der ehemaligen C&A Filiale in der Mühlenstraße mit 4.900 m² sowie die Königspassage mit 1.800 m² erheblich zum Leerstand bei. Ohne diese großflächigen Leerstände wäre die Quote gegenüber dem Vorjahr signifikant gesunken.“ lenkt von den Tatsachen ab.

5. Keine Auseinandersetzung mit den Stellungnahmen aus der öffentlichen Beteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB geäußerten Einwände und Bedenken sind nicht oder nur unzureichend in die Betrachtung eingeflossen. Die Hinweise auf Einhaltung des Leitsatzes 2 im Teil D des Einzelhandels- und Nachversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck bleiben ebenso unberücksichtigt, wie selbst der Hinweis auf eine nicht auszuschließende Geschäftsaufgabe, sollte die Hansestadt Lübeck die Verfahren zum Abschluss führen.

6. Es fehlt die kritische Auseinandersetzung mit dem Sonderstandort CITTİ-Park

Der CITTİ-Park ist etabliert und stärkt den Einzelhandelsstandort Lübeck. Das Nebeneinander der Innenstadt, der Stadtteilzentren und der fachmarktorientierten Sonderstandorte funktioniert nur dann optimal, wenn die unterschiedlichen Standortprofile, die für sich genommen Alleinstellungsmerkmale sind, beachtet werden.

Der Gutachter begründet, (...) mit Herrenholz und Dänischburg verfügt die Hansestadt Lübeck über zwei legitimierte Sonderstandorte, die insbesondere im Zusammenspiel mit der

Innenstadt arbeitsteilig auf das Gesamtprofil des Lübecker Einzelhandels einzahlen und zentralitätsbildend wirken. (...)

So sollte es sein. Das Gleichgewicht ist längst nicht mehr hergestellt, von einem Zusammenspiel und dem gemeinsamen Einzahlen sind wir weit entfernt.

Durch die nunmehr erneut geplante Erweiterung und Flexibilisierung des CITTİ-Parks wird das Standortprofil Fachmarktcenter verwischt. Es ist durchaus nachvollziehbar, dass CITTİ-Park seinen Marktanteil behaupten, sogar stärken will. Die Sonderstandorte stehen in einem harten Wettbewerb untereinander und sind dem wachsenden Online-Handel ausgesetzt. Wegbrechende Käuferströme sollen durch die Generierung neuer Käufer kompensiert werden. Dazu soll das bisherige sterile Fachmarktimage in Richtung einmaliges Einkaufserlebnis geändert werden. Die Zielgruppen Erlebniseinkäufer und Touristen sollen gewonnen werden. Die mit dem B-Plan 22.55.08 beschlossene und derzeit noch in der Realisierung befindliche Veränderung des Centerkonzeptes und eine Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf über 100 Einheiten zielen konkret auf den Innenstadthandel ab. Dem CITTİ-Park wurde demnach bereits ein überdurchschnittliches Maß an Stärkung des Einkaufszentrums zugesprochen.

Die gleichzeitig angestrebte Verlagerung von 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung aus dem OG am Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum CITTİ-Park erfüllt exakt das eingangs erwähnte Ziel einer weiteren Stärkung des CITTİ-Parks. Die Interessenlagen, sowohl die des CITTİ-Parks als auch die des CB-Modehauses, sind aus unternehmerischer Sicht durchaus nachvollziehbar. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb CITTİ-Park das CBSortiment nicht in die bereits im B-Plan 22.55.08 zusätzlich genehmigten Flächen für Bekleidung integriert, zumal nun zeitgleich eine Umwidmung der Flächen von ehemals Fahrräder (1.800 m²) und Elektroartikel (1.000 m²) für Bekleidung vorgesehen werden soll. Das Maß der Bemühungen um die Stärkung des CITTİ-Parks wird hiermit weit überschritten.

Widersprüchlich ist in dem Zusammenhang auch, weshalb einerseits von einer Verlagerung von 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung vom Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum CITTİ-Park gesprochen wird, andererseits in dem hiermit unabdingbar in Zusammenhang stehenden Vertrag auf den Verzicht der Nutzung der im ersten Obergeschoss genehmigten Verkaufsfläche von – nur – 1.173,34 m² die Rede ist.

7. Bebauungsplan 22.53.09: Irreparabler Schaden mit Folgen

Die Genehmigung des Sportfachmarktes erfolgte nicht in Übereinstimmung mit den Leitsätzen 2 und 5 des Zentren Konzepts der Hansestadt Lübeck, sondern allein auf Grundlage des Bebauungsplans 22.53.08 von 2003. Die nun angestrebte Änderung des B-Plans ist reine Schadensbegrenzung, dennoch dringend nötig.

Dass parallel dazu gemäß der gutachterlichen Stellungnahme von September 2015 im B-Plan 22.55.09 – CITTIPark – entweder die geplanten 400 m² für das Sortiment Sport/Outdoor im Warenhaus des CITTIParks vollständig aufgegeben oder eine anteilige Reduzierung der 2014 festgesetzten Flächen für Sportartikel im sonstigen Einkaufszentrum CITTIPark (z.B. Intersport) erfolgen sollen, ist unumgänglich. Dies beeinflusst aber nicht unsere vollumfängliche Ablehnung der geplanten B-Plan-Vorhaben 22.55.09 und 22.55.10.

Fazit:

Die mit dieser Bauleitplanung angestrebten Flexibilisierungen in den Sortimenten und der damit einhergehenden außerordentlichen Stärkung eines Sonderstandorts – CITTIPark – wirken sich bedrohlich auf die weitere Entwicklung an anderen Standorten aus. Aus gutem Grund wurden seinerzeit im Rahmen des Bebauungsplans 27.52.02 (IKEA/LUV) Sortimentsbeschränkungen (z.B. Drogeriemarkt) und Sortimentsobergrenzen (Bekleidung, Sport etc.) festgesetzt. Entgegen der ursprünglichen Planung, wurden die Flächen für Sport/Camping im LUV Center um 700 m² auf 2.400 m² reduziert, im CITTIPark hingegen mit dem Bebauungsplan 22.55.08 um 600 m² auf 3.480 m² erhöht. Die Bewertung der planungsrechtlich zu diesem Zeitpunkt bereits möglichen Ansiedlung von bis zu 4.000 m² Sportartikel blieb dabei völlig außeracht. In diesem Fall stellt sich die Frage an die Rechtmäßigkeit der Gutachten; daran ändert auch die nachträgliche Ergänzung in der Betrachtung des Gutachters (Stand September 2015) nichts.

Resultierend aus diesen Entscheidungen und eine Umsetzung der nun angestrebten Bauleitplanung vorausgesetzt, ließe der nächste Antrag auf Erweiterung und Wunsch nach Flexibilisierung der Sortimente am zweiten Sonderstandort (IKEA/LUV) wohl kaum lange auf sich warten. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich die Hansestadt Lübeck mit der nächsten Bauplanänderung befassen darf. Eine Begründung, die Erweiterungswünsche in diesem Fall abzulehnen, fiel wohl schwer. Das Wettüben in der Einzelhandelsansiedlung in der Hansestadt Lübeck wird weitergehen und das Zentrenkonzept, deren Leitsätze sowie die Lübecker Sortimentsliste endgültig zu dem machen, was es heute schon zu sein scheint: Ein wertloses Stück Papier, dessen Inhalte ohnehin niemanden interessieren.

Im Zuge dieses Anhörverfahrens wiederholen wir deshalb erneut unsere Forderungen:

- Erklärung über die Bedeutung der Funktionen des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Daraus resultierend: Verantwortungsbewusstes Handeln bei künftigen Ansiedlungen und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsflächen an dezentralen Standorten
- Überarbeitung und Anpassung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts
- Strikte Einhaltung der in einem neuen Zentrenkonzept definierten Grundsätze, ohne ständiges Nachbessern
- Jährliche Fortschreibung der Vollerhebung aller Einzelhandelsflächen mit Sortimentsnachweisen im gesamten Lübecker Stadtgebiet
- Jährliche Überprüfung der Einzelhandelsflächen auf Einhaltung der vorgeschriebenen Sortimentsgrenzen durch externe Gutachter/Fachkräfte

Mit freundlichen Grüßen

Iris Beneke und Magdalena Knoppek
Geschäftsleitung Heick & Schmaltz



Adler – Apotheke City Breite Str. 71 23552 Lübeck

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 5 - Planen und
Bauen
Bereich Stadtplanung und
Bauordnung
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

Dr. Uwe Hagenström
Inh. Uwe Hagenström
e.K., HRA 126, Amtsgericht Lübeck

Breite Str. 71 · 23552 Lübeck
Tel. 0451-7 98 85 15
Fax 0451-7 98 85 16
city@adler-apotheke-luebeck.de
www.apo-rot.de/adler-city.html

Sparkasse zu Lübeck
BIC: NOLADE21SPL
IBAN: DE 46 23050101 0001053487
Gläubiger ID: DE14CIT00000428166
Steuer-Nr. 22 125 00451
Ust.-Ident.-Nr. DE 135033456
Institutionskennzeichen 301304760
BtM-Nummer 33 15 180

Lübeck, den 01.05.2015

**Stellungnahme zu den Aufstellungsbeschlüssen für den Bebauungsplan
22.55.09 – Änderung des Bebauungsplanes 22.55.08 - Herrenholz
Einkaufszentrum – sowie für den Bebauungsplan 22.55.10 – Änderung des
Bebauungsplanes 22.55.01 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die im Gutachten beschriebene Ausgangslage ist nicht korrekt!

Grundlage der Bauleitplanung ist das **Lübecker Einzelhandelskonzept** von 2011. Hierin sind Ausnahmen für die Entwicklung von Sonderstandorten vorgesehen, die in Zukunft grundsätzlich hinterfragt werden sollten. Eine Fortschreibung dieser Vorgaben erscheint zeitgemäß.

Die im Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner, Stand April 2015, beschriebene Ausgangslage ist nicht korrekt. Es ist noch nicht klar, ob der ansässige Fahrradmarkt überhaupt gehen wird. Auch die Aussage, dass 1.000 m² dieser Verkaufsfläche der Erweiterung von Toys“R“Us zuzuordnen sind oder weitere Shops entstehen, ist nicht im Bebauungsplan festgeschrieben. Die angestrebte Veränderung von einem Fachmarktcenter in ein innenstadtähnliches Shoppingcenter wurde im Gutachten nicht betrachtet.

Die Verschiebung von 1.300 m² Verkaufsfläche aus dem Obergeschoss des CB-Modemarktes in die 1A-Lage des CITTI-Parks ist nicht lediglich eine flächenneutrale Verschiebung von Verkaufsflächen, sondern ein Mehrangebot, das eine Steigerung der Attraktivität des CITTI-Parks bewirken wird. Die negativen Folgen für das Haerder-Center liegen auf der Hand, wenn H & M in den CITTI-Park einziehen würde. Stattdessen wird die Flexibilisierung von Verkaufsflächen in einem SB-Warenhaus als „Erhöhung der Flexibilität bei der Vermietung des Centers“ beschrieben. Die detaillierte Auseinandersetzung mit gravierenden Konsequenzen auf die Einzelhandelsstruktur in Lübeck fehlt.

Pauschaler Schwellenwert statt Analyse der Zentren

Kritikpunkt am Gutachten zur CITTI-Parkerweiterung ist, dass pauschale Annahmen im Vordergrund stehen und keine detaillierte Analyse der Zentren vorgenommen wurde. Pauschal werden 10 Prozent beziehungsweise 5 Prozent Umsatzumverteilung als unwesentlich charakterisiert. Dabei spielt es keine Rolle, wie viel Leerstand bereits im Einkaufszentrum Buntekuh oder im Mönkhof-Karree bestehen und welche Auswirkungen 10 Prozent Umsatzminus im Zentrum Hansering, Ziegelstraße oder Moislung haben werden. Eindeutig negativ (Minus), auch wenn über die Frage was wesentlich ist, diskutiert werden kann. Auch der Verträglichkeitsnachweis der CITTI-Parkerweiterung und Flexibilisierung in Bezug auf die Innenstadt gelingt dem Gutachter nicht überzeugend. Bedenkenlos wird das Sortiment Uhren und Schmuck freigegeben. Hier sind in der Innenstadt die Magnetbetriebe und über 2.000 m² Verkaufsfläche, die die höchste Flächenproduktivität überhaupt besitzt. Die Sonderstandorte konnten hier bisher nicht mithalten. Dies soll anders werden. 550 m² Uhren/Schmuck wird dem CITTI-Park zugestanden. Das bedeutet bis zu 9 Prozent Umsatzverlust in den Zentren. Ähnlich beim Sortiment Spielwaren und Hobbybedarf. Hier haben die Sonderstandorte bereits doppelt so viel Verkaufsfläche wie in der gesamten Innenstadt noch vorhanden sind. Dennoch erscheinen weitere 1.400 m² zusätzliche Spielwarenfläche im CITTI-Park nicht wesentlich, da es sich bei Spielwaren um kein zentrenprägendes Sortiment handelt. Die Beurteilung von möglichen negativen Wirkungen fehlt, sofern ein zentrenrelevantes Sortiment nicht mehr adäquat in der Innenstadt angeboten würde.

Keine Auseinandersetzung mit den Empfehlungen zum Einzelhandelsmonitoring

Die Handlungsempfehlungen der Stadtplanung zum Einzelhandelsmonitoring werden nicht berücksichtigt. Das darin vorgesehene Moratorium bis zu nächsten Einzelhandelserhebung 2017 wird ignoriert. Die strukturellen Schwächen des Einzelhandels in der Innenstadt werden nicht thematisiert. Wiederholt wird der Leerstand des C&A Gebäudes aus den Erhebungen herausgerechnet und über eine Folgenutzung spekuliert, offensichtlich, um die Zahlen positiver darzustellen. Die Aussage „Zuletzt ist die Leerstandsquote auch wieder rückläufig gewesen“ wird nicht durch konkrete Zahlen belegt.

Warum eine kritische Auseinandersetzung mit dem CITTI-Park notwendig ist

Der CITTI-Park ist etabliert und stärkt den Einzelhandelsstandort Lübeck. Das Nebeneinander der Innenstadt, der Stadtteilzentren und der fachmarktorientierten Sonderstandorte funktioniert nur dann optimal, wenn die unterschiedlichen Standortprofile, die für sich genommen Alleinstellungsmerkmale sind, beachtet werden. Durch die nunmehr geplante Erweiterung und Flexibilisierung des CITTI-Parks wird das Standortprofil Fachmarktcenter verwischt. Es ist nachvollziehbar, dass CITTI-Park seinen Marktanteil behaupten, sogar stärken will. Die Sonderstandorte stehen in einem harten Wettbewerb untereinander und sind dem wachsenden Online-Handel ausgesetzt. Wegbrechende Käuferströme sollen durch die Generierung neuer Käufer kompensiert werden. Dazu soll das bisherige sterile Fachmarktimage in Richtung einmaliges Einkaufserlebnis geändert werden. Die Zielgruppen Erlebniseinkäufer und Touristen sollen gewonnen werden. Die

Veränderung des Centerkonzeptes und eine Verdoppelung der Läden und Boutiquen auf über 100 Einheiten zielen konkret auf den Innenstadthandel ab. Diese Situation wird im Verträglichkeitsgutachten ausgeblendet und bildet deshalb keine objektive Abwägungsgrundlage.

Empfehlung des Bauausschusses und der Stadtplanung werden ignoriert

Herr Senator Boden erläuterte in der Sitzung des Bauausschusses vom 2.12.2013, „dass die Situation in der Innenstadt, jetzt schon, ohne die Erweiterung vom Citti-Markt und der Eröffnung von IKEA, nicht positiv sei. Hier seien andere Kriterien anzuwenden und man müsse feststellen, woran das liege. Weiterhin verweist Herr Senator Boden auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept, in dem auch IKEA und CITTI berücksichtigt wurden.“ In eben dieser Sitzung wurde die Aufnahme folgender Ergänzung mehrheitlich (13 Ja-, 2 Nein-Stimmen) beschlossen: *„Der Bauausschuss empfiehlt der Bürgerschaft keine weitere Zunahme von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt und der Stadtteilzentren, für den Zeitraum des nächsten Einzelhandelsmonitoring, zuzulassen.“* Die Bürgerschaft folgte dieser Empfehlung nicht und beschloss stattdessen am 26.6.2014: *„Eine Erweiterung an nicht-integrierten Standorten kann in Einzelfällen befürwortet werden, wenn am selben oder an anderen nicht-integrierten Standorten Einzelhandelsflächen in mindestens der gleichen Größe wegfallen. Hierzu ist in jedem Fall eine Einzelfallentscheidung zu treffen.“* In der Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen wird als Ziel und Zweck der Planung folgendermaßen argumentiert: *„Die Hansestadt Lübeck strebt mit den Bebauungsplanänderungen eine weitere Attraktivitätssteigerung und Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park an.“*

Sowohl der erwähnte Bürgerschaftsbeschluss als auch das beschriebene Ziel der Planung widersprechen deutlich dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in seiner gültigen Fassung, hier insbesondere dem Teil D, Leitsatz 2: (...) Die Ansiedlung bzw. Erweiterung von zentrenrelevantem Einzelhandel an den beiden Sonderstandorten regionaler- bzw. überregionaler Bedeutung in Herrenholz und in Dänischburg soll nur in einem solchen Umfang ermöglicht werden, wie die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (...) Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen der Planungsumsetzung aus dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 22.55.08, beschlossen am 28.11.2013, noch nicht einmal umgesetzt. Etwaige negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung können derzeit nicht umfassend bewertet und schon gar nicht ausgeschlossen werden. Folglich muss das gültige Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in Frage gestellt werden. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 28.05.2009 jedoch lautete: Das Einzelhandelsentwicklungskonzept darf nicht in Frage gestellt werden. Sowohl die Empfehlungen des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung sowie des Bauausschusses als auch der selbst durch die Bürgerschaft einmal beschlossenen Entscheidungen erfahren somit keine Bedeutung.

Ich bitte Sie eindringlich, meine Gedanken bei den weiteren Entscheidungswegen zwingend einfließen zu lassen.

Vielmehr sollte alles getan werden, die Erreichbarkeit der Innenstadt mit Bus und Auto nachhaltig zu verbessern.

Ich bin mit allem Nachdruck für ein lebendige, von Lübeckern und Auswärtigen genutzte Altstadt und kein lebloses Museum mit Fressmeile!!!!

Und halten Sie Demonstrationen und Veranstaltungen wie G7 – Außenministertreffen von der Innenstadt fern. Zwei Tage Umsatztotalausfall bei gleichbleibenden Kosten sind für einen Einzelhändler nicht tragbar!

Zu allen vorgenannten Ausführungen stehe ich gern in persönlichen Gesprächen Rede und Antwort!

Mit gesunden Grüßen

Uwe Hagenström



coop eG Postfach 6329 24124 Kiel

Hansestadt Lübeck
Frau Katharina Belchhaus
Fachbereich 5 Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

coop eG
Benzstraße 10
24148 Kiel
www.alles.coop

Expansion und Immobilien-
wirtschaft
T 0431 7250-793
F 0431 7250-451
mfuhljahn@coop.de

13.05.2015

fu-be

Stellungnahme zu den Aufstellungsbeschlüssen für den Bebauungsplan 22.55.09 (Änderung des Bebauungsplanes 22.55.08 Herrenholz Einkaufszentrum) sowie für den Bebauungsplan 22.55.10 (Änderung des Bebauungsplanes 22.55.01 Gewerbegebiet Herrenholz-Süd)

Sehr geehrte Frau Belchhaus,

Bezug nehmend auf die kürzlich beendete öffentliche Auslegung der o. g. Bebauungspläne möchten wir mit diesem Schreiben eine Stellungnahme zu den beiden neuen Bebauungsplänen abgeben.

Zunächst stellen wir fest, dass die Ausweitung der Sortimentsfreigabe für den Citti-Park den Beschlüssen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes sowie dem Einzelhandelsmonitoring der Hansestadt Lübeck widerspricht. Im Einzelhandelsmonitoring wurde festgelegt, keine weiteren Verkaufs- und Sortimentsflächen zuzulassen. Und im Einzelhandelskonzept ist festgelegt, dass weitere Ansiedlungen/Sortimentsausweitungen am Sonderstandort mit regionaler Bedeutung „Herrenholz“ nur zulässig sind, wenn diese keine wesentlichen Auswirkungen auf das Hauptzentrum sowie die weiteren Zentren der Hansestadt Lübeck haben.

Dieser Nachweis wird in dem Verträglichkeitsgutachten der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmenskommunalberatung mbH geführt, beinhaltet jedoch wesentliche Annahmen, deren Richtigkeit wir in Frage stellen.

Zunächst wird auf Seite 2 des Lademann-Gutachtens erläutert, dass die vorhandene Fahrradfachmarktfäche umgenutzt werden soll, da der Mieter sein Fahrradfachgeschäft aufgeben soll. Die Verkaufsfläche von 1.800 m² für den Fahrradfachmarktbetreiber soll zukünftig in Teilflächen für die Sortimente Bekleidung, Hausrat sowie den periodischen Bedarf aufgegliedert werden. Zunächst ist fraglich, ob die Aufgabe des Fahrradfachmarktes gesichert ist. Zudem möchten wir in diesem Zusammenhang anmerken, dass uns als Betreiber des plaza-Centers am Sonderstandort Herrenholz im Frühjahr 2011 eine vergleichbare Umnutzung nach Auszug eines Bau- und Gartenmarktes mit Hinweis auf das seinerzeit in Erarbeitung befindliche Einzelhandelskonzept verwehrt wurde. Es wurde uns ohne die Möglichkeit einen Nachweis der Verträglichkeit der Ansiedlung eines Sportfach-

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Dietlef Aue

Vorstand
Thorsten Tygges (CFO)
Rüdiger Kasch (COO)

GLN 4321028000008
Ust-ID-Nr. DE 134853331

Sitz der Genossenschaft Kiel
Registergericht Amtsgericht Kiel
Genossenschaftsregister 430

marktes mit umfangreichem Sportgeräteangebot zu führen, eine Nutzungsänderung verwehrt.

Des Weiteren ist in dem Verträglichkeitsgutachten nicht berücksichtigt worden, dass es auch weitere baurechtlich zulässige Potentialflächen gibt. Hier ist bekannt, dass der Sportfachmarkt Decathlon eine Ansiedlung im direkten Umfeld des Citti-Parks (derzeit Poco-Möbel) plant. Zudem möchten wir zu bedenken geben, dass 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung in einer Fachmarkt-/Fachgeschäftimmobilie im Gewerbegebiet (Bestandsimmobilie CB Mode) eine geringere Auswirkung auf das Haupt- sowie die weiteren Zentren der Hansestadt Lübeck haben als zusätzliche 1.300 m² Textilverkaufsfläche in einem Einkaufszentrum. Dieser Aspekt wurde in dem Verträglichkeitsgutachten komplett vernachlässigt.

Zu den im Verträglichkeitsgutachten berechneten Umsatzverteilungsquoten einzelner Sortimentsgruppen möchten wir anmerken, dass wir vielfach die Erfahrung gemacht haben, dass derartige Berechnungen zu niedrig ansetzen und sich die tatsächlichen Auswirkungen nach Realisierung von Sortimentsausweitungen und/oder Ansiedlung von zusätzlichen Standorten signifikanter sind. Die Berechnung der Umverteilungsquoten wird in dem Gutachten nicht näher erläutert und ist lediglich als pauschalisierte Tatsache dargestellt. Es fehlt ein dezidierter Beleg der zu erwartenden Auswirkungen.

Zudem ist zu bedenken, dass es in den vergangenen 12 Jahren im Bereich des Citti-Parks mehrfach zur Ausweitung von Verkaufsflächen und Sortimenten gekommen ist, die sich allesamt auf die über Jahrzehnte gewachsenen Einzelhandelsstrukturen der Hansestadt Lübeck ausgewirkt haben und so ist auch damit zu rechnen, dass eine weitere Stärkung des Citti-Parks gewachsene Strukturen in Stadtteillagen, in der Altstadt sowie auch am Standort des plaza-Centers weiter schwächen und Leerstände zunehmen werden. Wir können nicht erkennen, dass die Schaffung der Sortimentsflexibilität innerhalb des Einkaufszentrums Citti-Park eine zwingende Notwendigkeit für die Sicherung dieses Standortes ist. Dagegen gibt es einige Standorte mit strukturellen Problemen wie z. B. das Stadtteilzentrum Lübeck Buntekuh, oder den plaza-Standort in der Ziegelstraße, bei denen Flächenaufgaben-/Leerstände bestehen bzw. zu befürchten sind und die entsprechende städtebauliche Auswirkungen haben werden.

Aus unserer Sicht werden die signifikant zu erwartenden Auswirkungen auf die Lübecker Altstadt wie auch auf das benachbarte plaza-center und diverse Stadtteil- und Nahversorgungszentren durch die im Bau befindlichen Citti-Park Erweiterung sowie die in der aktuellen Neuaufstellung des Bebauungsplanes angestrebte weitere Flexibilisierung der Sortimentsansiedlung im Citti-Park deutlich zu gering eingeschätzt. Die Annahme den Leerstand des C & A-Gebäudes zu vernachlässigen, da es für diese Immobilie ein Nachnutzungskonzept gibt, ist sehr fragwürdig, da die langfristige Zukunft dieser Fläche ungesichert ist. Zudem steht in

Seite 3 zum Schreiben an die Hansestadt Lübeck vom 13.05.2015

Rede, dass bei einer Neukonzeptionierung dieses Gebäudes große Teile der bisherigen innerstädtischen Verkaufsfläche in andere einzelhandelsfremde Nutzungen übergehen.

Eine realistische Einschätzung der Auswirkungen der Sortimentserweiterung für den Citti-Park erscheint uns erst möglich, wenn die derzeitige Erweiterung des Einkaufszentrums umgesetzt wurde und die in dem damaligen Bebauungsplanverfahren (B-Plan 22.55.08) prognostizierten Auswirkungen zu bewerten sind.

Wir erwarten beträchtliche Auswirkungen der in Umsetzung befindlichen Citti-Park Erweiterung auf die Lübecker Altstadt sowie auf weitere zentrale Versorgungsstandorte.

Mit freundlichen Grüßen

coop eG



ppa. Dierk Berner
GF Expansion und Immobilienwirtschaft



i.V. Michael Fuljahn
Expansion u. Immobilienwirtschaft



coop eG Postfach 6329 24124 Kiel

Stadt Lübeck
Fachbereich 5 -Planen und Bauen-
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Frau Katharina Belchhaus
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

coop eG
Benzstraße 10
24148 Kiel
www.alles.coop

Expansion und
Immobilienwirtschaft
T 0431 7250-793
F 0431 7250-451
mfuljahn@coop.de

Bebauungsplan 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum
Bebauungsplan 22.55.10 - Gewerbegebiet Herrenholz-Süd
Bebauungsplan 22.53.09 - Gewerbegebiet Hadelügger Weg Nord.

08.09.2016
fu-as

Sehr geehrte Frau Belchhaus,

aktuell hat die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 1 laut Baugesetzbuch zu den geplanten Änderungen der oben genannten drei Bebauungspläne stattgefunden.

Dies möchten wir zum Anlass nehmen, nochmals auf unser Anschreiben an die Hansestadt Lübeck, zu Ihren Händen, vom 13.05.2015 hinzuweisen, in dem wir ausführlich unsere erheblichen Bedenken zu den geplanten Veränderungen der oben genannten Bebauungspläne schildern.

Die geplanten zusätzlichen Verkaufsflächen im Einkaufszentrum Citti-Park sowie die vorgesehenen Änderungen der Nutzungsart entsprechen nicht dem gültigen Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2011. In der Kumulation der Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten ist von erheblichen Auswirkungen auf die Lübecker Altstadt sowie die weiteren Nahversorgungszentren auszugehen. Es ist aus unserer Sicht eine unvollständige Betrachtung der Verträglichkeit, wenn man nur die aktuell im B-Plan-Verfahren betrachteten Flächen und Sortimentserweiterungen analysiert, da sich das neugebaute Einkaufszentrum in Lübeck-Dänischburg (LUV-Center) sowie die durch den Bebauungsplan 22.55.08 zugelassene Erweiterung des Einkaufszentrums Citti-Park, die sich derzeit im Bau befindet, ebenfalls erheblich auf die gewachsenen zentralen Einzelhandelsstrukturen auswirken werden.

Die neuerliche Anpassung der Verkaufsflächen sowie der Sortimente ist eine weitere Fortschreibung, um die Flächenvermarktungsmöglichkeiten der Eigentümer des Citti-Parks zu optimieren. Anders ausgedrückt soll wie auch in der Begründung zu diesem B-Plan-Verfahren geschrieben die Attraktivität des Einkaufszentrums Citti-Park gestärkt und gesteigert werden. Diese zusätzliche Attraktivitätssteigerung liegt unseren Erachtens nicht in der Umsetzung von städtebaulichen Zielen begründet, sondern vielmehr in dem Wettbewerb zwischen den Sonderstandorten LUV-Center sowie Citti-Park, der sich in seiner Gesamtheit auf

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Detlef Aue

Vorstand
Thorsten Tygges (CF0)
Rüdiger Kasch (C00)

GLN 4321028000008
Ust-ID-Nr. DE 134853331

Sitz der Genossenschaft Kiel
Registergericht Amtsgericht Kiel
Genossenschaftsregister 430

die gewachsenen zentralen Versorgungsstandorte Lübecks auswirkt und weiter auswirken wird. Dieser Wettbewerb zwischen den Sonderstandorten LUV-Center und Citti-Park lässt eine Steigerung der negativen Auswirkungen für die Lübecker Innenstadt erwarten. In diesem Zusammenhang ist auch hinsichtlich der Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen, dass kürzlich weitere 3.555 qm Verkaufsfläche im Segment Sportfachmarkt in unmittelbarer Nachbarschaft des Citti-Parks angesiedelt wurden.

Die Verträglichkeitsanalyse zu den städtebaulichen, raumordnerischen Auswirkungen hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächen- und Sortimentserweiterungen des Citti-Parks durch das Büro Dr. Lademann und Partner beinhaltet die Aussage, dass bereits ab etwa fünf Prozent Umsatzumverteilung städtebaulich relevante Wirkungen eintreten können und dieser Schwellenwert durch die Citti-Park-Erweiterung nicht erreicht wird. Dr. Lademann und Partner schreibt: »Die wichtigsten Magnetbetriebe sowohl in der Lübecker Innenstadt als auch in den Stadtteil- und Umlandzentren werden dabei nicht übermäßig belastet.« Hierzu möchten wir anmerken, dass die Umsatzumverteilungen durch derartige Schaffung neuer großflächiger Verkaufsflächen sich am signifikantesten, da existenzgefährdend, zu allererst bei kleinflächigeren Betreibern in den Stadtteilzentren sowie der Innenstadt bemerkbar machen. In diesem Zusammenhang auf die Magnetbetriebe der Lübecker Innenstadt, soll heißen die großflächigsten Anbieter, Bezug zu nehmen, stellt aus unserer Sicht eine unvollständige Betrachtungsweise dar.

Zudem ist für uns nicht nachvollziehbar, warum das Büro Dr. Lademann und Partner aufgrund des Zeitabstandes von ca. zwei Jahren zwischen der Eröffnung des Neubaus LUV-Center in 2014 sowie der erheblichen Erweiterung des Citti-Parks in 2016 eine kumulative Wirkungsprognose nicht zulässt. Zu argumentieren, dass der vorhandene Einzelhandel in den zentralen Lagen die Auswirkungen durch die Eröffnung des LUV-Centers bereits absorbiert und unter anderem mit Marktaustritten reagiert hat, halten wir für unverantwortlich. Wie von Dr. Lademann und Partner bestätigt, werden sich auf die bereits eingetroffenen Auswirkungen durch die Ansiedlung des LUV-Centers sowie frühere Erweiterungen des Citti-Parks nach Fertigstellung der aktuell im Bau befindlichen Erweiterung sowie nach Realisierung der weiteren Verkaufsflächen- und Sortimentserweiterungen, die in dem aktuellen B-Plan-Verfahren behandelt werden, weitere erhebliche Umsatzumverteilungen auf die bereits eingetretenen Umsatzrückgänge aufsummieren. Dies bedeutet, dass es vermutlich einige Einzelhändler in den zentralen Lagen gibt, die die bisherigen Flächenentwicklungen auf der grünen Wiese noch absorbieren konnten, durch weitere Umsatzrückgänge dann aber in ihrer Existenz gefährdet sind.

Abschließend äußern wir Bedenken hinsichtlich der Nachnutzung des Gebäudes Herrenholz 6, derzeit genutzt von den Betreibern CB Mode, Hess Schuhe sowie Intersport Vosswinkel. In diesem Gebäude soll durch die Änderung des Bebau-

ungsplans auf eine Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung verzichtet werden. Wir fragen uns, wie es mit dem Bestandsschutz ist, sollte es vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 22.55.10 zu einem Auszug des Betreibers CB Mode kommen und diese durch einen sortimentgleichen Nachnutzer belegt werden. Besteht dann ein Bestandsschutz, so dass diese Fläche doch weiterhin für den Verkauf von Textilien genutzt werden kann?

Im Fazit können wir die derzeit verfolgten Flächen- und Sortimentserweiterungen am Sonderstandort Citti-Park nicht nachvollziehen, da sie städtebaulich unverantwortlich erscheinen. Zudem eröffnet das Abweichen von den Vorgaben des gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Erwartungshaltungen bei anderen Immobilieneigentümern bzw. Investoren, dass auch deren Vorhaben auf der grünen Wiese weiter gefördert werden. Hier wird es zukünftig der Lübecker Kommunalpolitik sowie der Stadtverwaltung aufgrund der erneuten Stärkung des Sonderstandortes Citti-Park schwer fallen, sachliche Gründe gegen Erweiterungsvorhaben und Neuansiedlungen zu finden.

Wir bitten Sie, unsere vorgebrachten Bedenken im Abwägungsprozess zu berücksichtigen, und freuen uns auf eine Rückantwort.

Dieses Schreiben erhält gleichlautend auch Herr Dipl. Ing. Ernst Wessels, PROKOM GmbH.

Mit freundlichen Grüßen

coop eG



ppa Dierk Berner
GF Expansion und Immobilienwirtschaft



i. V. Michael Fuljahn
Expansion u. Immobilienwirtschaft



Kaufmannschaft zu Lübeck • Breite Straße 6-8 • 23552 Lübeck

PROKOM GmbH

Herrn Ernst Wessels

Elisabeth-Haseloff-Str. 1

23564 Lübeck

Lübeck, 12. August 2016

Ihr Schreiben vom 20.07.2016

Bebauungsplan 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum -

Bebauungsplan 22.55.10 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd –

Bebauungsplan 22.53.09 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -

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

Sehr geehrter Herr Wessels,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu oben genannten B-Plan-Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Kaufmannschaft zu Lübeck ist grundsätzlich an einer Stärkung des regionalen Wirtschaftsraums und der darin handelnden Unternehmen interessiert. Vorrangig geht es dabei um die langfristige Sicherung und den erfolgreichen Ausbau aller Geschäftsmodelle der in unserem Wirkungsbereich tätigen Kaufleute.

Das Ansinnen nach Erweiterung seitens der CITTI Geschäftsführung ist insofern nachvollziehbar. Den CITTI-Standort gilt es im Wettbewerbsumfeld mit anderen Centern, zum Beispiel dem AEZ Hamburg, dem Schlossparkcenter Schwerin oder dem DOC Neumünster, aber auch mit Blick auf den ständig steigenden Druck des Onlinehandels zu stärken.

Mit Sorge betrachten wir aber, dass eine neuerliche Expansion am CITTI Standort zur weiteren Ausblutung und Schwächung von anderen Handelsquartieren in Lübeck führen wird. Die Flächenverlagerung des CB Modemarkts Richtung CITTI-Park wird unmittelbar zu einer Schwächung der Standortverknüpfung zwischen CITTI und SKY XXL führen. Mieter aus der SKY-Vorkassenzzone werden bei weiterer Schwächung des SKY-Centers –



Kaufmannschaft zu Lübeck

WACHSENDE WIRTSCHAFT FÜR LÜBECK UND DIE REGION

über kurz oder lang - auch in den CITTI-Park wechseln. Dadurch wird im Ergebnis das gesamte Areal um den SKY XXL-Standort geschädigt.

Bei dieser neuerlichen Ausweitung von Einzelhandelsflächen liegt der Fokus auf innenstadtrelevanten Sortimenten (Bekleidung!) und nimmt damit unmittelbaren Einfluss auf den Einzelhandel in Lübecker Innenstadt sowie andere Centerbereiche, wie zum Beispiel das Haerder-Center, das Mönkhof Karree und nicht zuletzt auf das LUV-Shopping-Center in Dänischburg. An all diesen Standorten sind, aus unserer Sicht, noch längst nicht alle gesteckten Ziele erreicht. Hier werden Probleme verschärft und weitere Begehrlichkeiten an Erweiterungen geweckt.

Die Hansestadt Lübeck hat darauf zu achten, an allen bereits bestehenden Standorten sehr gute bis hervorragende Voraussetzungen für einen gerechten Wettbewerb zu schaffen, diese in einer verbindlichen Masterplanung zusammenzufassen, zu beschließen und vor allem, diese auch umzusetzen. Dies muss im Interesse der Gewerbetreibenden, der Bürger Lübecks und der Menschen aus dem Einzugsbereich dieses Oberzentrums erfolgen. Gravierende und handwerkliche Fehler sind dabei unbedingt zu vermeiden – siehe B-Planverfahren Decathlon. Aus unserer Sicht führt jeder geschwächte Teilstandort zur Schwächung des gesamten Oberzentrums. Solche Entwicklungen sind in anderen Städten bereits durchlebt worden. Es ist nicht erstrebenswert, diese Fehler in Lübeck zu wiederholen.

Fazit: Wir äußern unsere deutlichen Bedenken gegen die Umsetzung der B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10. Deren Umsetzung erzeugt ein starkes Ungleichgewicht, beeinflusst die wirtschaftliche Entwicklung anderer Standorte und kann eine Kettenreaktion zur Folge haben. Derartige Fehlentscheidungen sind kaum zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen

KAUFMANNSCHAFT ZU LÜBECK

Michael Weiß
Präses

PROKOM GmbH

Büro Lübeck

Elisabeth-Haseloff-Str.1

23564 Lübeck

2. August 2016

Bebauungsplan 22.55.09 – Herrenholz Einkaufszentrum

Bebauungsplan 22.55.10 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd

Bebauungsplan 22.53.09 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Planung für eine erneute „Aufrüstung“ des Citti-Parks in Richtung auf ein klassisches Shoppingcenter auf der „Grünen Wiese“ ist abseits aller Verschleierversuche der Stadt bei der Begründung der Bauleitplanung folgendes festzustellen: Nach der jüngsten, gerade einmal vor zwei Jahren in Kraft getretenen Änderung des Bebauungsplans für den Citti-Park, bei dem die Größe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente um 7.600 auf 23.080 Quadratmeter angehoben wurde, wird sich nach den beabsichtigten Bebauungsplanänderungen 22.55.09 und 22.55.10 die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um – **netto** - weitere 3.500 auf 26.850 Quadratmeter =+13 Prozent erhöhen.

Diese Erhöhung setzt sich zusammen aus einer Anhebung der Verkaufsflächen

--für das Sortiment Bekleidung, Schuhe und Lederwaren um **2.100** (davon 1.300 Verlagerung CB Mode) von 8.200 auf 10.300 Quadratmeter oder 25 Prozent,

--für Hausrat von 1.880 um **500** auf 2.380 Quadratmeter oder 25 Prozent,

--für Spielwaren von 1.900 um **1.000** auf 2.900 Quadratmeter oder 50 Prozent sowie

--für die künftig im Citti-SB-Warenhaus zulässigen **2.700** Quadratmeter zentrenrelevante Sortimente, die bisher nicht zulässig waren.

Diese **Brutto**-Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um **6.300** Quadratmeter soll nach der vorliegenden Bauleitplanung reduziert werden durch den

Wegfall von 1.000 Quadratmeter Media Markt und 1.800 Quadratmeter Fahrradmarkt, so dass am Ende die oben bereits erwähnten 3.500 Quadratmeter **Netto**-Erweiterung für zentrenrelevante Sortimente verbleiben.

Die rein quantitative Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um 3.500 Quadratmeter ist im übrigen ein lediglich rechnerisches Ergebnis, denn die wegfallenden Verkaufsflächen für den Media Markt und das Sortiment Fahrräder von insgesamt 2.800 Quadratmetern bringen der Innenstadt keinerlei „Entlastung“. Für die Innenstadt relevant sind die zusätzlichen Verkaufsflächen für Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Spielwaren sowie die künftigen zentrenrelevanten Sortimente im Citti-Warenhaus, also insgesamt 6.300 Quadratmeter. Die von der Stadt im Rahmen ihrer Bauleitplanung angestellten „Zahlenspielerien“ vermeiden bewusst den **qualitativen** Aspekt der beabsichtigten B-Plan-Änderung.

Dies gilt im Übrigen auch für das Gutachten von Dr. Lademann und Partner. Es ist geradezu befremdlich, dass die von Lademann und Partner im vorhergehenden Bauleitplanverfahren empfohlenen „Reduzierungen“ der von Citti beantragten Erweiterungen der zentrenrelevanten Verkaufsfläche um 3.800 Quadratmeter nun von demselben Gutachter durchgewinkt werden.

Zudem ist mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass die Verlagerung von 1.300 Quadratmetern Bekleidungseinzelhandel aus dem ersten Obergeschoß des CB Modemarktes in den Citti-Markt kein „Nullsummenspiel“ ist, sondern zur weiteren Stärkung dieses Konkurrenzstandortes zulasten der Lübecker Innenstadt beiträgt.

In der Summe vermag das planerische Vorgehen der Hansestadt Lübeck zugunsten des Citti-Standortes angesichts der bisherigen Haltung nicht zu überraschen.

Wir lehnen die vorliegende Bauleitplanung nachdrücklich ab.

Zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes 22.53.09 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord – ist lediglich zu fragen, warum die Stadt den B-Plan aus dem Jahr 2003 nicht längst der tatsächlichen Nutzung angepaßt hat. Nach der Schließung des Elektromarktes hat sich die tatsächliche Nutzung in dem Plangebiet nicht mehr auf zentrenrelevante Sortiment erstreckt.

Mit freundlichen Grüßen

Heinrich Grüter
Hauptgeschäftsführer

PROKOM GmbH
Herrn Ernst Wessels
Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck

Standortpolitik

Ihr Ansprechpartner:
Manfred Braatz
Telefon:
0451 6006-182
Telefax:
0451 6006-4182
E-Mail:
braatz@ihk-luebeck.de

10. August 2016

Ihr Schreiben vom 20.07.2016 //

Bebauungsplan 22.55.09 - Herrenholz

Einkaufszentrum -

Bebauungsplan 22.55.10 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd – Bebauungsplan

22.53.09 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -

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

Sehr geehrter Herr Wessels,

vielen Dank für die erneute Einschaltung als Träger öffentlicher Belange. Die Entwicklung im Bereich Herrenholz beobachten wir bereits seit langem sehr intensiv.

Hinsichtlich der nun vorliegenden Bebauungspläne haben wir keine grundlegenden Einwendungen, zumal uns die Baubehörde zugesagt hat, dass im Gebäude des ehemaligen CB-Marktes Herrenholz 6 keine innenstadtrelevanten Sortimente mehr angesiedelt werden.

Allerdings muss allen Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung klar sein, dass mit der veränderten Sortimentsstruktur im CITTI-Park weg von Elektroartikeln und Fahrrädern, die ohnehin kaum noch in der Innenstadt angeboten werden, und hin zu innenstadtrelevanten Sortimenten, für die Lübecker Wirtschaftsregion, also insbesondere Innenstadt und LUV-Center nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Beeinflusst wird der Einzelhandel auch durch einen wachsenden Online-Handel und einen verschärften Wettbewerb. Geschäftsaufgaben (auch in den Hauptlagen), Leerstände und ein weiterer Verlust der Aufenthaltsqualität in Innenstadtlagen gehen damit einher.

Weiterhin haben wir in den vergangenen Jahren immer wieder ein Gesamtkonzept für den Bereich Lübeck/Herrenholz eingefordert, was bisher nach wie vor nicht berücksichtigt wurde. Wir halten dies perspektivisch weiterhin für dringend erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Bernd Horst
Referent

