

**Begründung 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 - Gewer-
begebiet Herrenholz Süd -**

1. Einleitung

Die aufzustellenden Bebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10 werden beide als unselbstständige Änderungsbebauungspläne aufgestellt.

Der Änderungsbebauungsplan 22.55.09 soll den qualifizierten Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum – ändern, der im November 2013 als Satzung beschlossen worden ist, vgl. VO/2013/00963 (Rechtskraft 2014).

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

Die Aufstellung der beiden Änderungsbebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10 stehen in einem bedingendem Zusammenhang, da für die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park im Gegenzug zulässige Verkaufsflächen auf dem Grundstück Herrenholz 6 (CB Mode) reduziert werden sollen. Beide aufzustellenden Änderungsbebauungspläne beschränken sich auf die Änderung der Festsetzungen zur Art der Nutzung.

1.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 entspricht dem Geltungsbereich des zu ändernden Ursprungsbebauungsplanes 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum – von 2014. Das Gebiet des Einkaufszentrums befindet sich südwestlich des Padelügger Weges, im Westen und Süden wird es durch die Straße Herrenholz begrenzt. Es umfasst das Gebiet des CITTI-Park-Einkaufszentrums mit einer Fläche von ca. 10,2 ha.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplans 22.55.10 entspricht dem Geltungsbereich des zu ersetzenden Änderungsbebauungsplanes 22.55.05 von 2003. Er ändert jedoch nur eine Teilfläche des Ursprungsbebauungsplanes 22.55.01 - Gewerbegebietes Herrenholz Süd – von 1974. Das Gewerbegebiet liegt südwestlich des Padelügger Weges und nördlich der Eichenallee. Die Fläche der von der beabsichtigten Planänderung betroffenen Grundstücke beträgt insgesamt ca. 2,8 ha.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass der Bebauungsplanänderungen ist die geplante Verlagerung von 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung aus dem Obergeschoss des CB-Modemarktes in den CITTI-Park.

Darüber hinaus sollen die Verkaufsflächen für Fahrräder und Elektroartikel reduziert werden und durch eine in gleicher Größe vorgenommene Erhöhung der ebenfalls innenstadtrelevanten Sortimente

- Bekleidung / Schuhe,
- Hausrat / Geschenkartikel,
- Spielwaren sowie
- Lebensmittel

ersetzt werden.

Ferner ist das Anliegen zu prüfen, ob für das Warenhaus CITTI-Markt im CITTI-Park die Einbeziehung in das System der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen entfallen kann, um diesem Markttyp eine größere Unabhängigkeit und Flexibilität bei der Disponierung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu ermöglichen.

Für diese angestrebten Veränderungen der Verkaufsflächenobergrenzen soll der Bebauungsplan 22.55.08 durch den aufzustellenden Bebauungsplan 22.55.09 geändert werden. Hiermit in Bezug auf die erforderliche Zentrenverträglichkeit verbunden soll der Bebauungsplans 22.55.05 von 2003 ersetzt werden.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Bebauungsplanänderungen werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Obwohl die Grundflächen über 20.000 m² liegen, ist ein Verfahren nach § 13a BauGB zulässig, da die geplanten Änderungen die bisher festgesetzten Grundflächen nicht verändern, sondern lediglich die Nutzungsart neu geregelt werden soll.

Geändert werden die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen und neu die Zulässigkeit eines SB-Warenhauses. Alle anderweitigen Festsetzungen der Bebauungspläne 22.55.08 und 22.55.01 bleiben weiterhin bestehen.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt, u.a. da von einem starken Interesse einiger Nachbarstädte / -kommunen ausgegangen werden kann und das Konfliktpotenzial über diesen Beteiligungsschritt erkundet werden soll.

Da die 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung zunächst beim Grundstück Herrenholz 6 vom Markt genommen werden müssen, um diese gemäß der vorliegenden gutachterlichen Betrachtung zentrenverträglich dem CITTI-Park zuführen zu können, ist es erforderlich, dass die Änderung des Bebauungsplans 22.55.01 zuerst und dem zeitlich nachfolgend die Änderung des 22.55.08 beschlossen wird. Daher ist ein paralleles Verfahren der beiden Bebauungspläne bis zum Satzungsbeschluss vorgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

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

Die Gesamt-Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist mit dem Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum - aus dem Jahre 2014 auf maximal 34.300 m² festgesetzt worden. Im Einzelnen sind folgende Sortimente zulässig:

a) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen:

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

b) Nichtzentrenrelevante Sortimente:

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

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 befindet sich ein Geschäftsgebäude mit drei Einzelhandelsbetrieben CB-Mode, Hess Schuhe und Inter Sport.

In diesem Geltungsbereich mit der Festsetzung Sondergebiet wurde 2003 mit dem Änderungsbebauungsplan 22.55.05 die Art der baulichen Nutzung ergänzt, um die Erweiterung des vorhandenen Betriebes CB Mode zu ermöglichen. Neben der Definition von zulässigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten und Randsortimenten wurde

„ein Einzelhandelsbetrieb mit den zentrenrelevanten Sortimenten Textilien (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme) bis zu 4.500 m² Verkaufsfläche bzw. bis zu 5.900 m² BGF“

für zulässig erklärt (Teil B - Text -, Ziffer 1.1.3 der fünften Änderung).

Der 22.55.05 ist ein sogenannter „einfacher Bebauungsplan“, der lediglich die Art der zulässigen Nutzung regelt.

Bezüglich der Festsetzung des Maßes der Nutzung und weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen gelten weiterhin die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 22.55.01 von 1974.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist in beiden Änderungsgebieten über die Straße Herrenholz gesichert.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke in den Geltungsbereichen der Änderungsbebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10 befinden sich in privatem Eigentum.

3. Übergeordnete Planungen

Die Änderungs-Geltungsbereiche sind im **Flächennutzungsplan** der Hansestadt Lübeck als „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Gewerbe“ dargestellt. Die Darstellung deckt die geplanten Änderungen ab.

Im Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** sind beide Gebiete frei von Maßnahmen, lediglich in der Eichenallee und an der Straße Herrenholz sind schützenswerte Alleen dargestellt.

Wesentliche Ziele des **Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes** von 2011 (Zentrenkonzept) sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Der Standort Herrenholz ist im Zentrenkonzept 2011 als Sonderstandort regionaler Bedeutung klassifiziert. Dieser Standort ist zwar kein zentraler Versorgungsbereich, dennoch können hier unter bestimmten Voraussetzungen auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Hansestadt Lübeck strebt mit den Bebauungsplanänderungen eine weitere Attraktivitätssteigerung und Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park an.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne sollen durch Reduzierung von Verkaufsflächen am Standort Herrenholz 6 zusätzliche Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum CITTI-Park ermöglicht werden sowie die zulässigen Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente im Einkaufszentrum geändert werden. Weiterhin wird die eigenständige Festsetzung eines SB-Warenhauses geprüft.

Die Veränderungen im Einzelnen:

- Vom Standort CB-Mode werden 1.300 m² Verkaufsfläche für Bekleidung in das Einkaufszentrum verlagert. Der Eigentümer des CB-Mode-Standortes ist bereit, per Vertrag auf die o.g. Verkaufsfläche zu verzichten. Der Vertrag muss vor Abschluss der B-Plan-Verfahren vorliegen.

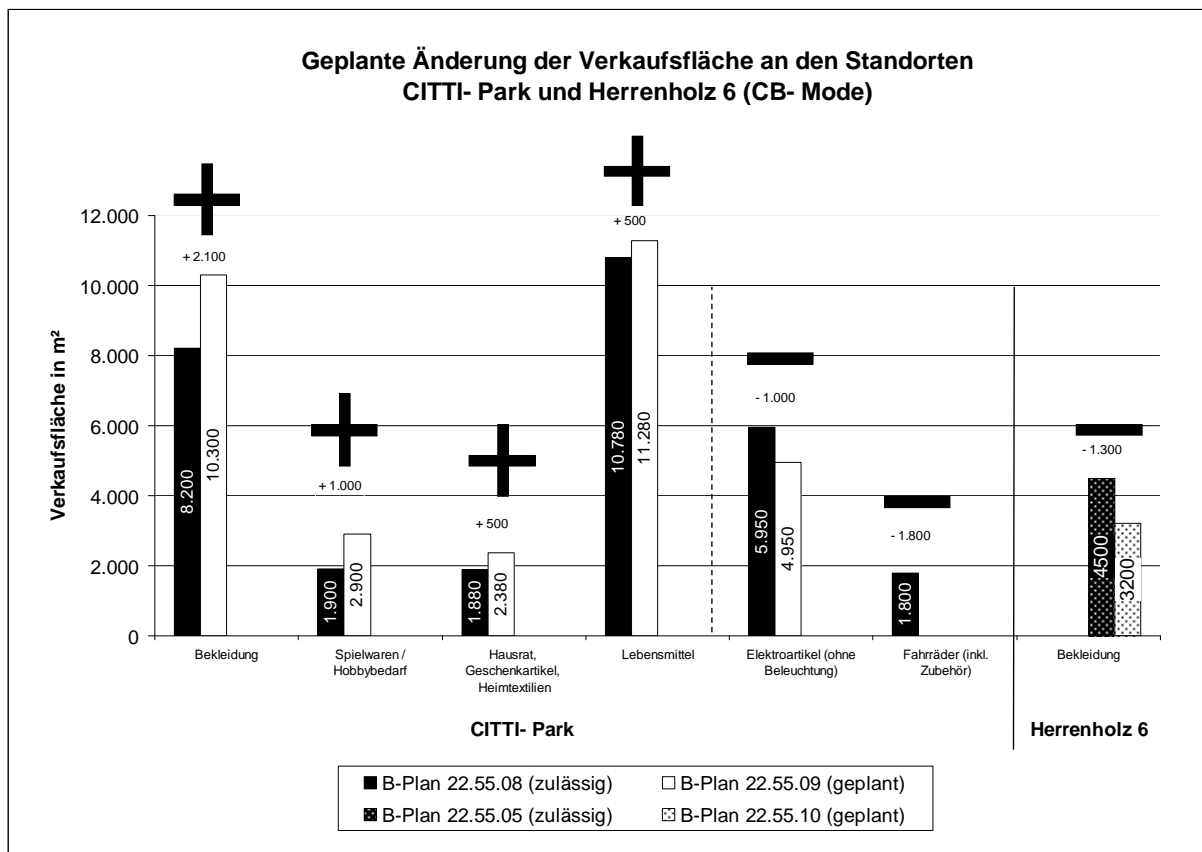
Mit der Verlagerung um 1.300 m² des Sortiments Bekleidung erfolgt eine wirtschaftliche Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park. Das Sortiment „Bekleidung“ soll im Einkaufszentrum dabei insgesamt um 2.100 m² Verkaufsfläche erhöht werden, die übrigen 800 m² Verkaufsfläche für Bekleidung sollen als neue Verkaufsflächen für dieses Sorti-

ment am Standort ermöglicht werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums erhöht sich um 1.300 m² von 34.300 m² auf 35.600 m². Als Ausgleich reduziert sich die Verkaufsfläche im Gebiet der 10. Änderung um 1.300 m². Die Verkaufsfläche am Standort Herrenholz wird somit insgesamt nicht verändert.

- Im CITTI-Park Einkaufszentrum sind folgende Veränderungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen geplant (siehe Abbildung):

- Bekleidung / Schuhe plus 2.100 m² auf 10.300 m² (davon 1.300 m² von „CB-Mode“)
- Hausrat / Geschenkartikel plus 500 m² auf 2.380 m²
- Spielwaren plus 1.000 m² auf 2.900 m²
- Lebensmittel plus 1.500 m² auf 11.280 m²
- Fahrräder minus 1.800 m² auf 0 m²
- Elektroartikel minus 1.000 m² auf 4.950 m²

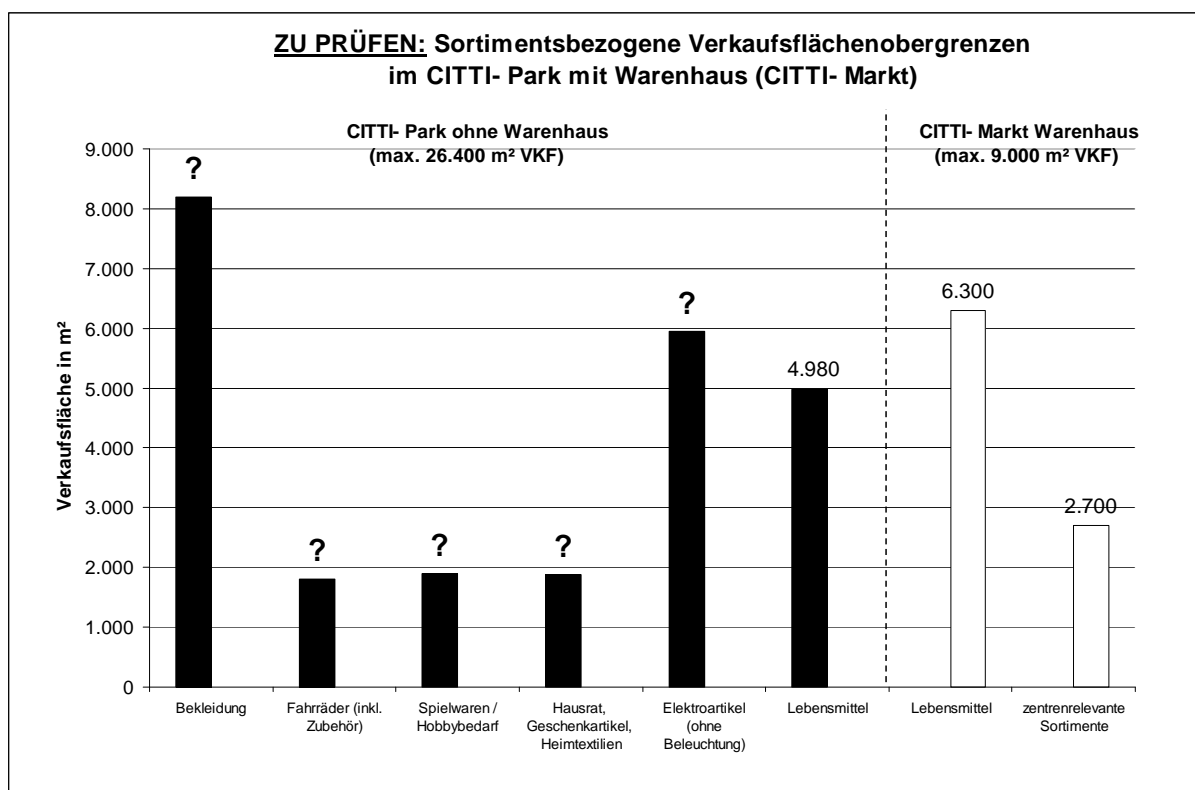
Die Veränderungen sind u.a. aufgrund aktuell auslaufender Mietverträge des Fahrrad-Fachmarktes und des Media-Marktes gewünscht und umsetzbar.



Um gegenüber den derzeit geltenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen, an die sich alle betrieblichen Verkaufsflächen im CITTIPark halten müssen, eine größere Flexibilität der Sortimente für das vorhandene Warenhaus zu ermöglichen, soll das SB-Warenhaus CITTIPark mit ca. 9.000 m² Verkaufsfläche und etwa 700 m² Nutzfläche für Gastronomie als eigenständiger Betriebstyp festgesetzt werden. In diesem SB-Warenhaus sollen auf 70 % und somit auf ca. 6.300 m² nahversorgungsrelevante Sortimente, also z.B. Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitungen etc., zugelassen werden. Auf den übrigen 30 % der Verkaufsfläche also auf ca. 2.700 m² sollen zentrenrelevante Sortimente ohne spezifische Sortimentszuteilung angeboten werden können.

Im gültigen Bebauungsplan 22.55.08 von 2014 sind die nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesamt mit 10.780 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Sie werden u.a. derzeit von den Betrieben CITTI-Markt, einem Discounter und einem Drogeriemarkt genutzt.

Die im Warenhaus CITTI-Markt angebotenen zentrenrelevanten Sortimente müssen sich nach derzeit geltendem Bebauungsplan in das Gesamtgefüge der ermittelten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen des CITTI-Parks einfügen. Dies ist zukünftig nicht mehr gewollt, d.h. die 2.700 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus CITTI-Markt sollen frei disponiert werden können (siehe Abbildung¹).



Mit der geplanten Festsetzung eines SB-Warenhauses soll dabei die geplante Gesamtverkaufsfläche von 35.600 m² nicht überschritten werden.

4.1 Prüfung der Verträglichkeit

Die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit der geplanten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen hat das Büro Dr. Lademann & Partner im Auftrag der KWL im Mai 2014 gutachterlich bewertet und bestätigt (Anlage 3).

Um eine fundierte Grundlage für die Bewertung des Zustandes der Innenstadt zu erhalten, hat die Hansestadt Lübeck 2014 ein Innenstadtmonitoring vorgelegt. Von der Empfehlung bis zum nächsten Monitoring keine weiteren zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt zuzulassen, kann unter der Bedingung abgewichen werden, wenn am gleichen Standort oder woanders Einzelhandelsflächen mindestens in der gleichen Größe wegfallen (vgl. Ergänzungsantrag zu TOP 8.1 / VO 2014 / 00803 Einzelhandelsmonitoring). Diese Bedingung ist mit vorliegend geplanten Änderungen als erfüllt zu beurteilen.

¹ Die in der Grafik aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente dienen beispielhaft der Veranschaulichung

5. Finanzielle Auswirkungen

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

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund des § 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BG Bl. I S 954).

6.2 Fachgutachten

Für die Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wurde durch das Büro Dr. Lademann & Partner ein Gutachten erstellt (Anlage 3). Für die gewünschte Festsetzung SB-Warenhaus liegt noch keine gutachterliche Betrachtung vor.

Da am Standort CITTI-Park eine Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze um 1.300 m² erfolgt sowie die Verkaufsflächenobergrenzen von vergleichsweise attraktiveren Sortimenten erhöht werden, werden gutachterliche Stellungnahmen zu möglichen Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen und auf die Lärmbelastungen eingeholt.

Lübeck, den 19.12.2014

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.6 Be
in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM, Lübeck