

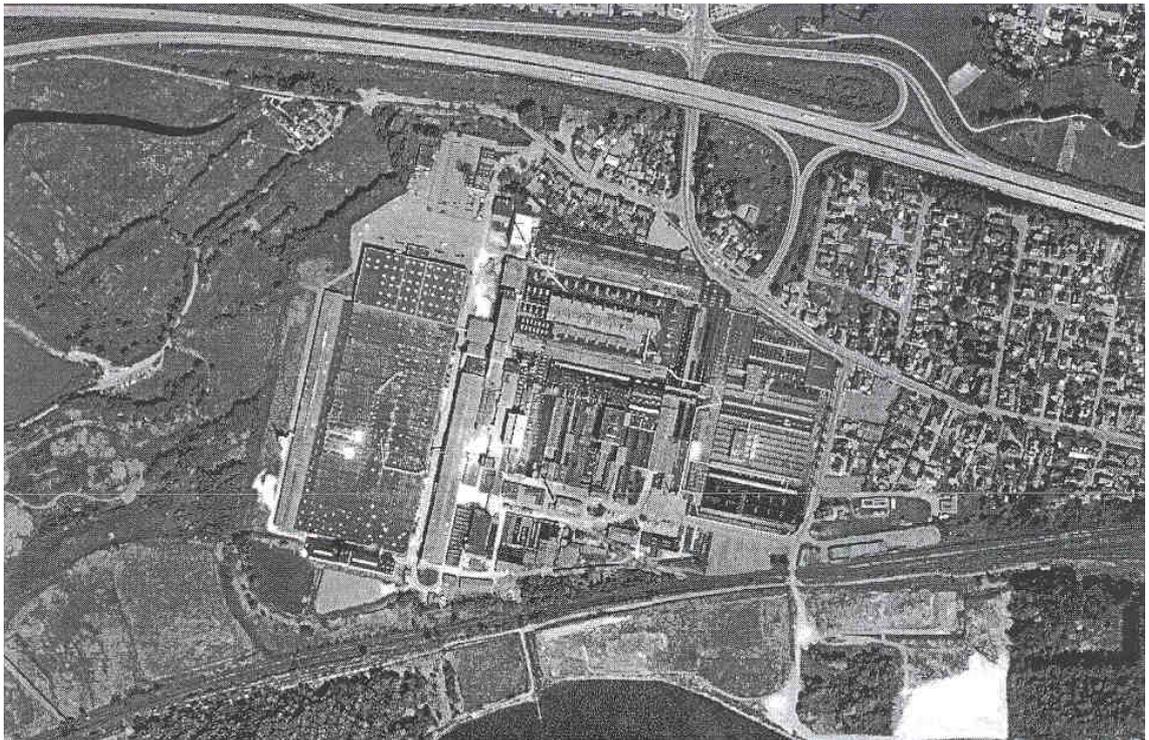
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 27.52.00.

Gewerbe- und Sondergebiete Dänischburger Landstraße /Schäferkamp

Fassung vom 14.07.2003



1. Städtebauliche Vergleichswerte	4
1.1 Flächenwerte	4
2. Plangebiet	4
3. Städtebauliche Ausgangssituation	4
3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
3.2 Bisherige Festsetzungen	5
3.3 Entwicklung aus anderen Planungen	5
4. Planungsgrundsätze	5
4.1 Ziel und Zweck der Planung	5
5. Inhalt der Planung	9
5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	9
5.2 Erschließung	16
5.3 Parkplätze und Stellplätze	18
5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	19
5.5 Grün- und Freiflächen	21
5.6 Umweltschutz	22
5.6.1 Vorprüfung nach UVP-Gesetz auf Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	22
5.6.2 Verträglichkeit mit Gebieten des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“	22
5.6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingriff – Ausgleich, Zuordnung der Ausgleichsflächen	22
5.6.4 Lärmschutz	24
5.6.5 Altlasten	26
6. Sicherung der Plandurchführung	27
6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	27
6.2 Schutz von Kulturdenkmälern	28
7. Kosten und Finanzierung	28
A N H A N G 1:	29

Anlagen zur Begründung:

1. Grünordnungsplan
2. UVP-Vorprüfung
3. FHH - Studie
4. Verkehrsgutachten
5. Lärmgutachten
6. Historisch deskriptive Altlastenuntersuchung
7. Gefährdungsabschätzung Altlasten

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	37,16 ha
Sondergebiete	ca.	14,74 ha
Gewerbegebiete	ca.	11,08 ha
private Grünflächen einschl. Regenrückhaltung	ca.	9,97 ha
Verkehrsflächen	ca.	1,36 ha
Versorgungsflächen	ca.	0,01 ha

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 27.52.00 im Stadtteil Kücknitz-Dänischburg entspricht weitgehend dem heutigen ca. 35 ha großen Betriebsgrundstück der Firma Villeroy & Boch und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6,
17/26, 17/32, 17/33, 17/47, 17/65, 17/68, 17/69, 17/70, 17/71, 17/72, 17/75,
17/76, 17/77, 17/79, 17/80, 17/83, 17/84, 17/95, 17/97, 17/99, 17/101, 17/103,
17/105, 17/113, 17/114, 17/115,
28/158, 28/162, 28/214, 28/216 tlw., 28/218,
682/1, 682/2, 682/5, 682/7, 682/8 tlw.,
683/2, 683/4,
54/6, 123/2 tlw., 315/17, 318/17, 658/15, 669/4, 670/1, 681/2 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Gelände der Firma Villeroy & Boch wird seit ca. 90 Jahren gewerblich genutzt. Nachdem Villeroy & Boch im Jahre 1999 die Produktion bis auf den Sanitärbereich eingestellt hat, stehen Betriebsflächen in der Größenordnung von rd. 18 ha für eine Neunutzung zur Verfügung.

Als westliches Teilstück des Industriegeländes an der Untertrave liegt das Grundstück unmittelbar am Autobahnanschluss A 226 (Dänischburg) und verfügt über einen eigenen Gleisanschluss.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für das Grundstück gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist das Grundstück ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Das Gelände ist weitgehend bebaut und liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich). Lediglich die Grundstücksflächen westlich außerhalb des Hochwasserdeiches sind als Außenbereich anzusehen. Der Hochwasserdeich selbst steht als Baumaßnahme in direktem Zusammenhang mit den dahinter liegenden baulichen Anlagen und stellt die logische Grenze zwischen Außenbereich und Innenbereich dar.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 31.08./07.09.1989 beschlossen und am 17.08.1990 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und mit dem 08.10.1990 rechtswirksam. Er ist gültig in der Fassung der 21. Änderung vom 24.04.2002.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die Darstellungen der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich "Dänischburger Landstraße / Schäferkamp" vorbereitet, dessen Verfahren dem des vorliegenden Bebauungsplanes vorausgeht. Der Bebauungsplan leitet sich aus der Flächennutzungsplanung ab.

In dem von der Bürgerschaft im Jahre 1989 beschlossenen Landschaftsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet dargestellt. In dem zzt. in Aufstellung befindlichen Gesamtlandschaftsplan ist das Grundstück ebenfalls als vorhandenes Gewerbegebiet dargestellt. Da das grundsätzliche Ziel einer gewerblichen Nutzung nicht geändert wird, ist eine Änderung des Landschaftsplanes nicht erforderlich.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung dient der Reaktivierung der brachliegenden Gewerbeflächen an einem infrastrukturell hervorragend positionierten Standort. Auf dem Areal der auf keramische Produkte spezialisierten Firma Villeroy & Boch sollen neben einem weiter bestehenden Werksteil Standortangebote für Einzelhandel, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe und Handwerkerhöfe gemacht werden, die in lebendiger Nutzungs- und Bauvielfalt Freizeit, Einkaufen, „Edutainment“

und Arbeiten möglichst beispielhaft miteinander verbinden. Von dieser Vorgehensweise und Kombination unterschiedlicher Nutzungen werden Anstoßeffekte für die städtebauliche Entwicklung dieses Areals erwartet.

Es ist Absicht, die städtebauliche Planung auf Grundlage eines Konzeptes zu entwickeln, das auf dem Ergebnis eines im Herbst des Jahres 2001 gemeinsam von Investor, Grundeigentümer und dem Baudezernat der Hansestadt Lübeck durchgeführten Gutachterverfahren aufbaut. Die in diesem Gutachten gefundene räumliche Disposition transformiert die Ergebnisse eines vorgeschalteten Entwicklungsgutachtens (Wenzel-Consulting, Hamburg, Januar 2001), welches für den Standort Lübeck-Dänischburg mögliche Potenziale analysierte und ein grundsätzliches Nutzungskonzept entwarf.

Die vorgesehenen Nutzungsbausteine umfassen über den Kernbereich mit Produkten rund um das Thema Keramik hinaus neue Freizeit- und Handelsangebote, die den weiter bestehenden Werksteil „Sanitärproduktion“ und weitere Gewerbebetriebe integrieren und in einer ungewöhnlichen, aber sinnfälligen Verzahnung Synergiepotentiale eröffnen. Für die neue Betriebsform "House of Villeroy & Boch" - einer Mischung aus Einkaufen, Information und Freizeitgestaltung um das Thema Bad- und Tischkultur - und weiteren, diesen Nutzungskern begleitenden Nutzungen sind die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Die V&B-eigenen keramischen Produkte bilden mit max. 5.000 m² Ausstellungs- und Verkaufsfläche den wesentlichen Bestandteil der im "House of Villeroy & Boch" präsentierten Waren. Davon können 1.000 m² VKF zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören, von denen z.Zt. 500 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente als Fabrikverkauf bereits am Standort vorhanden sind. Das „House of Villeroy & Boch“ wird den Kernbereich des geplanten Kompetenz-Centers Bau darstellen.

Auf den sonstigen Flächen des SO₁ sind die weiteren zentrenrelevanten Rand-Sortimente des Kompetenz-Centers Bau auf max. 15% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt und sollen die thematische Positionierung des Vorhabens rund um das Thema „Bauen und Wohnen“ abrunden. Sie sind daher als notwendiger Bestandteil des auf das Thema „Bauen & Wohnen“ spezialisierten Centers zu werten, ohne den das Vorhaben in Gänze in Frage zu stellen. Die gesamtzulässige Verkaufsfläche liegt hier bei max. 30.000 m², davon sind max. 5.500 m² VKF für themenbezogene zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die konkrete Zulässigkeit der einzelnen Sortimente ist den textlichen Festsetzun-

gen (Teil B) zu entnehmen (s. Text-Teil B). Danach können überwiegend hochwertige Produkte nur aus dem Bereich „Wohnen und Bauen“ (Kompetenz-Center Bau) angeboten werden, um so die entsprechende Spezialisierung am Standort zu erreichen.

Der Einzugsbereich dieses Centers reicht auf Grund des spezialisierten Angebotes und der hervorragenden Erreichbarkeit des Standortes weit über die Region des Oberzentrums Lübeck hinaus. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht es, dass in einem Einzugsgebiet von 15 Minuten Fahrzeit 300.000 Menschen, in 80 Minuten rund 7,5 Millionen Menschen dieses Center erreichen können. Hinzu kommt noch der hoch eingeschätzte Anteil von interessierten Touristen aus der Region.

Die Größe des Vorhabens und die periphere, städtebaulich nicht integrierte Lage im Stadtgebiet von Lübeck machen eine Abstimmung mit den bestehenden Zielen zur Entwicklung des Einzelhandels erforderlich. Das heutige Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt wurde auf der Grundlage des vom Prisma-Institut erarbeiteten Gutachtens gemeinsam mit den Wirtschaftsorganisationen erarbeitet und am 20.06.1996 von der Bürgerschaft beschlossen. Die Abstimmung der hier zu betrachtenden Planung mit den Belangen der Einzelhandelsentwicklung und eine raumordnerische Abwägung mit den Interessen der benachbarten Gemeinden wurde durch die vorlaufende 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck bereits am 01.05.2001 hat die Bürgerschaft die Verwaltung beauftragt, das Einzelhandelsentwicklungskonzept u. a. dahin gehend fortzuschreiben, dass der branchenspezifischen Entwicklung im Einzelhandel Rechnung getragen und ggf. neue Standorte benannt werden sollen. Wesentliche Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sollen die Ergebnisse eines in Auftrag zu gebenden Gutachtens sein, welches die Auswirkungen aller neuen Einzelhandelsstandorte auf das Stadtzentrum, die Stadtteilzentren und die Ortszentren der Umlandgemeinden zu ermitteln hat. Dabei sollen alle in Zentren integrierten aber auch die dezentralen Einzelhandelsgroßprojekte mit ihren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, im Zusammenhang untersucht werden. Auf der Grundlage dieser Analyse sollen Vorschläge erarbeitet werden, ob und wenn ja, um wie viel die Anteile der zentrenrelevanten Sortimente aller zur Zeit in der Planung befindlichen großflächigen Einzelhandels-Projekte reduziert werden müssen, um das Ziel der Bürgerschaft, die traditionellen Einzelhandelszentren zu

sichern und zu erhalten, nicht zu gefährden. Im fortzuschreibenden Einzelhandelsentwicklungskonzept werden für alle geplanten Einzelhandels-Großstandorte unter Berücksichtigung der städtebaulichen Auswirkungen konzeptionelle Vorgaben entwickelt.

Da das Einzelhandelsentwicklungskonzept zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch in der zweiten Phase der Erarbeitung ist und nicht - wie ursprünglich vorgesehen - in kompletter und abgeschlossener Form vorliegt, ist das Vorhaben vorab durch das beauftragte Gutachterbüro im Hinblick auf seine Auswirkungen und Kompatibilität beurteilt worden. Die Bewertung basiert auf der bereits erstellten Grundlagenuntersuchung und bezieht sich auf das Ergebnis zur grundsätzlichen Strategie für die Handelsentwicklung in Lübeck bis 2010, das im Rahmen eines Workshops am 28.05.2003 in der zweiten Phase der Konzepterarbeitung bereits erzielt worden war.

Das **Ergebnis des EZH-Gutachtens** zum Themencenter rund um das „House of V&B“ lautet wie folgt:

Das Vorhaben wird in der geplanten Form und mit den vorliegenden Festsetzungen zu den zentren- und nicht-zentrenrelevanten Verkaufsflächen (VKF) und Sortimenten wegen seiner Fernwirkung und des damit verbundenen Einzugsgebietes keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel im Einzugsgebiet erwarten lassen. Dies bezieht sich sowohl auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Hansestadt Lübeck (insbesondere in der Lübecker Innenstadt) als auch auf die integrierten Zentren der an den Standort angrenzenden Nachbarkommunen. Das Vorhaben wird des weiteren dazu beitragen, die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum zu stärken, indem es den Einzugsbereich des Oberzentrums vergrößert und damit der Stadt neue Kunden zugeführt werden. Das Kompetenzcenter-Bau ist in seinem Charakter und dem Umfang der vorgesehenen Nutzungen nach Aussagen des Gutachters mit der grundsätzlichen Strategie der Einzelhandelsentwicklung in Lübeck insgesamt **positiven Einschätzung wird in der Stellungnahme des**

¹ Die Stellungnahme (Themencenter „House of Villeroy & Boch im Lübecker Stadtteil Kücknitz – Aktualisierte Stellungnahme zu ökonomischen Eckdaten, Auswirkungen und zur Kompatibilität des Vorhabens mit der Entwicklungsstrategie der Hansestadt Lübeck“) des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner vom 30. Juni ist entsprechend dem Hinweis der Landesplanung mit Schreiben vom 10. Januar und weiteren zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingereichten Anregungen in die Abwägungsentscheidungen vor Satzungsbeschluss eingeflossen und liegt der Landesplanung vor.

Gutachters aber auch darauf hingewiesen, dass bauleitplanerisch dafür zu sorgen ist, dass die erheblichen Gesamtflächen konzepttreu umgesetzt werden und Umnutzungen in Richtung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, die über das hier festgesetzte Maß hinaus gehen, ausgeschlossen werden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der westliche Teil des Grundstücks, er umfasst die heutige und auch in Zukunft betriebene Sanitärproduktion von Villeroy & Boch, wird als **Gewerbegebiet (GE₁)** festgesetzt. Die bestehenden Werkshallen nehmen bereits einen Großteil der Baugebietsfläche dieses Grundstücksteiles ein. Die festgesetzten Baugrenzen lassen ergänzend im Norden und Westen einen angemessenen Spielraum, der notwendig ist, um ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten und damit die Sicherung des Standortes für die gewerbliche Produktion zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen großflächigen Grünflächen jenseits des bestehenden Hochwasserdeiches, die zum Firmengelände gehören und die die relativ hohe städtebauliche Dichte ausgleichen, erscheint für die verbleibende Baugebietsfläche die maximal zulässige GRZ von 0,8 begründet. Die vorgenommene Einschränkung der Gebäudehöhe und auch die Beschränkung auf ein Vollgeschoss ist im Übergang zur Landschaft erforderlich. Zur Sicherung eines heute schon vorhandenen Hochregallagers für den Produktionsbetrieb ist eine maximale Gebäudehöhe von ~~Fünf~~ **festgesetzt**. ~~Teil des~~ Betriebsgeländes ist ein **Sondergebiet " Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen"² (SO₁)** mit einer Verkaufsfläche von 30.000 m² geplant, welches das "House of Villeroy & Boch"² als ein Hauptelement aufnimmt. Die Ausweisung des Sondergebietes ist erforderlich, weil bereits die vorgesehene Größenordnung der Verkaufsflächen dies auf Grund der Vorgaben von § 11 Absatz 3 BauNVO unumgänglich machen.

Die rahmenbildenden Festlegungen des Sondergebietes "Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen" sind völlig neu zu finden, da es keinen Vorläu-

² Der ursprünglich gewählte Begriff wurde zu Offenlegung des Planes geändert, um eine Überschneidung von Firmenbezeichnung und Rechtsbegriff zu vermeiden.

fer hat. Die Investition für diesen umfangreichen Nutzungskomplex erfordert Freiräume, damit der Betreiber während des Betriebes auf sich ggf. verändernde Anforderungen, insbesondere im Ergänzungssortiment, reagieren kann. Während das "House of Villeroy & Boch" ausschließlich für die Ausstellung und den Verkauf der firmeneigenen Produkte dienen soll, kann das Spektrum der ergänzenden Nutzungen nur über eine Beschreibung in Form einer Positiv- und Negativliste zentrenrelevanter bzw. nicht zentrenrelevanter Sortimente eingegrenzt werden. Nur so kann eine ausreichende Flexibilität, die ein Projekt solcher Größenordnung zwingend erfordert, gewährleistet werden.

Die Zusammensetzung der Verkaufsflächen im „Kompetenz-Center Bau“ ist wie folgt vorgesehen:

1. „House of Villeroy & Boch“ (max. 5.000 m² VKF):

Das „House of Villeroy & Boch“ stellt den Mittelpunkt des „Kompetenz-Centers Bau“ dar. Hier sollen firmeneigene Produkte rund um das Thema Keramik und Porzellan in einer eigens dafür gestalteten Einkaufswelt dargeboten werden. Auf einer Ausstellungs- und Verkaufsfläche von insgesamt 5.000 m² sollen die im folgenden dargestellten vier Unternehmensbereiche der Firma Villeroy & Boch präsentiert werden. Die o.g. Fläche gliedert sich wie folgt in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Anteile.

- max. 1.000 m² für die zentrenrelevanten Sortimente der Firma Villeroy & Boch:
 - Keramik und Porzellan (Thema: Tischkultur)
- max. ca. 4.000 m² für die nicht zentrenrelevanten Sortimente der Firma Villeroy & Boch:
 - Fliesen
 - Sanitär
 - Wellnessprodukte

2. Weitere Verkaufsflächen / Sortimente für nicht firmeneigene Produkte im Kompetenz-Center Bau (max. 25.000 m² VKF):

- max. 4.500 m² für zentrenrelevante Sortimente mit Bezug zum "House of

Villeroy & Boch":

- z. B. Heimtextilien, Wohnaccessoires, Kleinmöbel, Beleuchtungskörper u. ä.

Innerhalb dieser 4.500 m² ist außerdem ein Lebensmittelangebot von max. 2.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

- max. 20.500 m² Verkaufs- und Ausstellungsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente mit Bezug zum Kompetenz-Center Bau und zum Thema Wohnen:
 - wie Küchen, Badmöbel, Fliesen, Sanitärartikel, Möbel sowie Gartenbedarf.
Der Anteil der Verkaufsflächen beträgt jeweils rd. 1.000 bis 3.000 m².
 - Weiterhin sollen flächenextensive Sport- und Outdoorartikel, die also nicht innenstadt- und damit nicht zentrenrelevant sind (s. hierzu Sortimentsbeschreibung Teil B – Text) auf einer ca. 2.000 m² großen Verkaufsfläche angeboten werden.

Von den insgesamt geplanten 30.000 m² Verkaufsfläche sind somit rd. 5.500 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Davon sind 1.000 m² VKF ausdrücklich nur für die zentrenrelevanten Sortimente der Firma Villeroy & Boch vorgesehen, von denen 500 m² VKF z. Zt. bereits als Fabrikverkauf „Geschirr/Porzellan“ im Bestand vorhanden sind. Diese 1000 m² VKF für diese Sortimente sind am Standort nur solange zulässig, solange diese als firmeneigene Produkte der Firma V&B verkauft werden. Aus diesem Grund wurde die Einschränkung dieser Sortimente auf die Produkte der Firma Villeroy & Boch in die textlichen Festsetzungen übernommen. Es ist nicht vorgesehen, dass diese Verkaufsflächen für firmenfremde Produkte in Anspruch genommen werden können. Die verbleibende Fläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt 15% der Gesamtverkaufsfläche. Der Gutachter geht in seinen Berechnungen und Einschätzungen der Auswirkungen jedoch von der insgesamt zulässigen Fläche von 5.500 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente aus. Denn diese kann unter den gegebenen Voraussetzungen am Standort realisiert werden.

Ergänzend zur erlebnisorientierten Einkaufswelt sind ein Großkino, ein Bowling-

Center und ein Wellness- /Fitnessstudio in einer Größenordnung von ca. 8.000 m² geplant. Als sonstige arrondierende Nutzungen sind Veranstaltungsflächen, eine Kinderspielwelt, ein Keramik-Edutainmentcenter und gastronomische Einrichtungen geplant.

Der Edutainment-Ausstellungspark stellt in erlebnisbetonter Weise die Gewinnung plastischer Rohstoffe, Herstellung und Formgebungsverfahren, Gestaltung und Firmengeschichte dar.

Die Überlegungen zur konkreten Gebäudeanordnung auf dem ehemaligen Betriebsgelände sind zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch nicht endgültig abgeschlossen, da bei der Größe und Bedeutung des Projektes Interessenten letztlich erst auf der Grundlage eines vorhandenen Baurechtes akquiriert werden. Das vorgesehene Raumprogramm lässt aber erkennen, dass sich der geplante Gebäudekomplex unter möglicher Einbeziehung bestehender Gebäude überwiegend eingeschossig entwickeln wird. Im räumlichen Schwerpunkt ist eine stärkere Höhenentwicklung - bis zu drei Vollgeschossen - angedacht. Die Festsetzungen der Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe berücksichtigen die beabsichtigte Planung und lassen dabei einen angemessenen Spielraum zur baulichen Entwicklung. Neben der bauordnungsrechtlichen Möglichkeit, im Rahmen der maximal festgesetzten First-/ Traufhöhe über den Vollgeschossen bei Bedarf auch Staffelgeschosse anzuordnen, die keine Vollgeschosse sind, wird über eine textliche Festsetzung zusätzlich ein turmartiger Baukörper (Aussichtsturm) auf einer Fläche bis zu 300 m² ermöglicht. somit besteht die Möglichkeit, auf dem sehr großen Areal einen baulichen Akzent ~~Einsetzung~~ **Einsetzung** gelagerte private Grünfläche gliedert die Gesamtfläche des SO₁ und setzt die baulichen Anlagen von der Erschließung und den dort angelagerten weiträumigen Stellplatzflächen ab (ebenfalls Teil des Sondergebietes 1). Die Grünfläche soll Raum schaffen für ein angemessenes Entree und die Möglichkeiten bieten, freiraumbezogene Präsentationen und Sondernutzungen anbieten zu können.

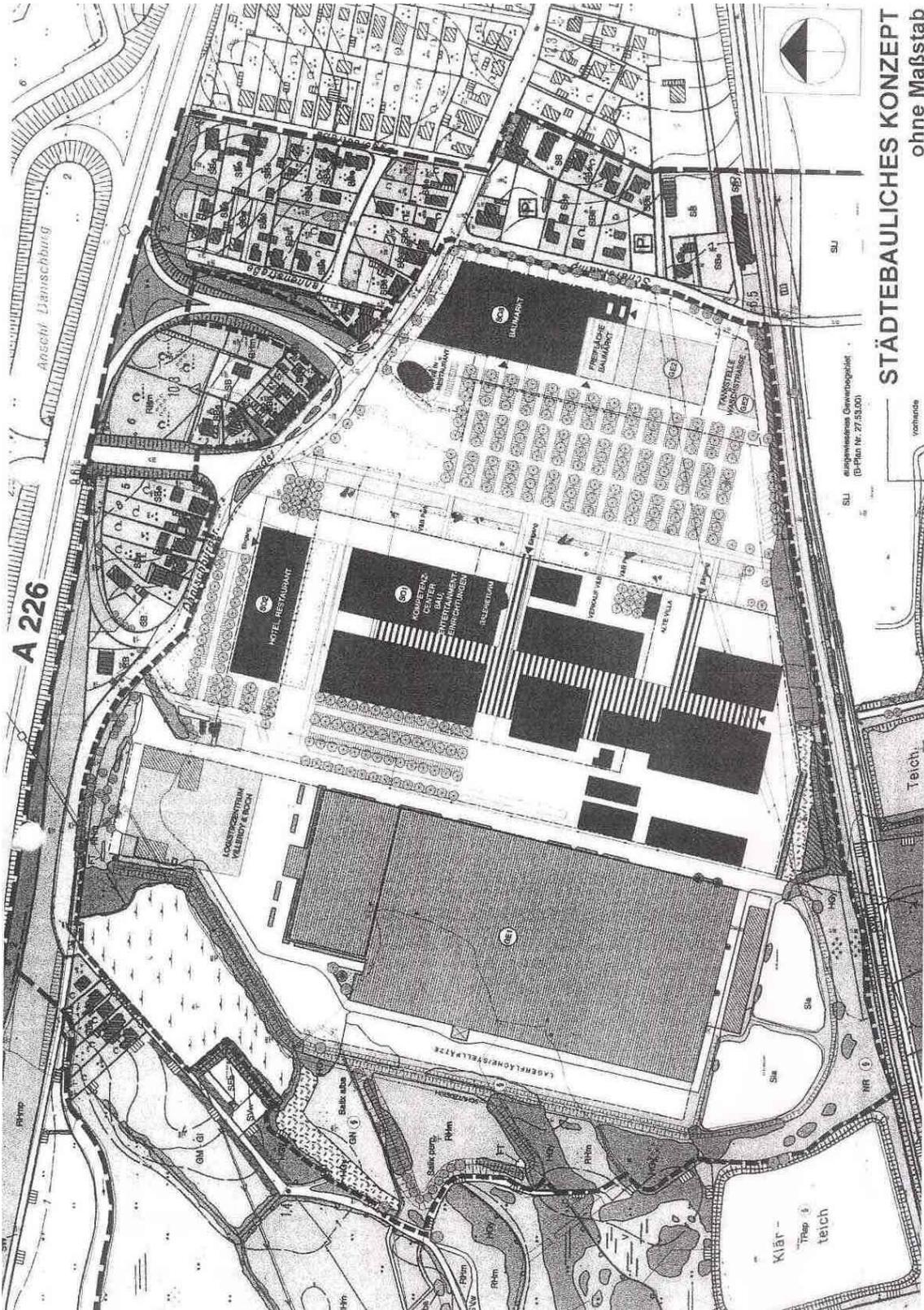
Da beide Sondergebietsteile östlich und westlich der Grünfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl relevant sind und somit auch weitere, nicht zur Bebauung vorgesehene Gebietsteile mit erfasst werden, wird die GRZ für dieses Sondergebiet mit 0,6 vergleichsweise niedrig festgesetzt. Da für die Teilflächen des SO₁-Gebietes eine verhältnismäßig hohe Versiegelung für Gebäude-, Lager- und Stellplatzflächen vorgesehen ist, ist zu erwarten, dass die lt. § 19 (4) BauN-VO mögliche Überschreitung der Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 ausge-

schöpft wird.

Für das im Zusammenhang mit den Nutzungen des Sondergebietes "Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen" (SO₁) vorgesehene Hotel im Norden wird bewusst eine eigene **Sondergebietsfläche (SO₂)** vorgesehen. Die Ausweisung dieses Bereichs als Sondergebiet wird gewählt, weil die bauliche Ausnutzung der Fläche mit einer GRZ von 0,66 den zulässigen Rahmen für Mischgebiete nach § 17 (1) BauNVO überschreitet. Zudem besteht der ausdrückliche Wille hier nur ein mit dem „House of Villeroy & Boch“ in engem Zusammenhang stehendes Hotel zuzulassen. Eine GE-Gebietsausweisung kommt auf Grund der gegenüberliegenden Wohnnutzung und dem Ziel, an diesem Standort nur ein Hotel anzusiedeln, nicht in Betracht (s.u.).

Der ca. 20 m große Abstand der Baugrenze zur Dänischburger Landstraße schafft einen ausreichenden Abstand zu den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen. Diese sind Teil der im FNP dargestellten Mischbauflächen.

Im SO₂-Hotel sind drei Vollgeschosse möglich, die maximale Gebäudehöhe wird auf 15 m begrenzt. Diese Höhe wurde gewählt, um die Möglichkeit zu haben, mit dem Erdgeschoss des Hotels an das überhöhte Erdgeschoss des „House of Villeroy & Boch“ direkt anschließen zu können.



Die ursprüngliche Absicht, die Wohngebäude der ehemaligen Werkssiedlung südlich der Dänischburger Straße bestehen zu lassen, wird nicht mehr verfolgt. Nach Prüfung der Gebäudequalität wird auf Grund der schlechten Bausubstanz und den damit verbundenen unwirtschaftlichen Sanierungskosten keine sinnvolle Möglichkeit gesehen, sie in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Im östlichen Teil des heutigen Betriebsgeländes der Firma Villeroy & Boch ist auf einer **Sondergebietsfläche (SO₃)** für großflächigen Einzelhandel die Errichtung eines großflächigen **Baumarktes** geplant. Für den nördlichen Bereich dieser Fläche besteht zudem das Interesse, eine der zentralen Erschließung zugewandte Gastronomie (vorgesehen: Drive-In-Restaurant) zu betreiben. Zusätzlich besteht die Option für ein Parkhaus.

Die südlich anschließende restliche Fläche bleibt weiterhin für die Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe bestimmt und wird als **Gewerbegebietsfläche (GE₂)** festgesetzt. Angedacht ist hier unter anderem die Ansiedlung einer Tankstelle mit Waschstraße.

In den Gebieten GE₁, SO₃ und GE₂ wird mit einer GRZ von 0,8 ein hoher Grad der Versiegelung der Grundstücksfläche zugelassen. Zur Vermeidung einer Flächenversiegelung bis zu 100% durch Anlagen nach § 19 (4) S.1 BauNVO ist in den textlichen Festsetzungen die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Anlagen bis zu folgender maximalen GRZ begrenzt: 0,85 im GE₁, 0,9 im SO₃ und GE₂.

Diese grundsätzlich hohen Werte werden in Kauf genommen, da der heutige Bestand auf dem Betriebsgelände schon einen hohen Versiegelungsanteil aufweist und weil die zentral gelegene private Grünfläche verhältnismäßig großflächig dimensioniert wurde, um die hohe Versiegelung auf den o. g. Flächen gestalterisch und ökologisch zu kompensieren.

Für die Zukunft ist angedacht, eine Verbindung aus dem Plangebiet in den südlich der Bahn liegenden Uferbereich herzustellen und dort eine Anlegestelle für den bestehenden Personenschiffverkehr auf der Trave vorzusehen. Im Plangebiet ist dazu bereits ein Wegerecht durch den bahnbegleitenden Grünzug vorgesehen. Im übrigen soll die weitere Machbarkeit dieser Überlegung in einem eigenen Verfahren betrachtet und bewertet werden. Zwingende Abhängigkeiten bestehen daraus für Vorhaben im Planbereich nicht.

Eine hohe baugestalterische Qualität soll den wirtschaftlichen Erfolg der Gesamtanlage fördern. Sie wird im wesentlichen durch die Entwürfe des durch den Wettbewerberfolg ausgezeichneten Architekten bestimmt. Auf einen engeren Rahmen durch baugestalterische Festsetzungen kann deshalb weitgehend verzichtet werden. Die Einschränkungen der Werbung und Höhenbegrenzung von Antennen und Masten soll einerseits die so gewonnene gestalterische Qualität in der Gesamtanlage sichern. Zum anderen muss dem hohen Schutzbedürfnis der an den Traveufeln liegenden Vogelschutzgebieten Rechnung getragen werden.

5.2 Erschließung

Die Zufahrt zu allen Sondergebietsnutzungen des Planbereiches soll im wesentlichen über eine zentrale Anbindung an den Knotenpunkt Dänischburger Landstraße/ Autobahnzubringer (VKP3) erfolgen. Die Gewerbegebiete behalten eine davon unabhängige Erschließung über den Schäferkamp bzw. den westlichen „Altarm“ der Dänischburger Landstraße. Auch die rückwärtig vorgesehenen Stellplätze der Mitarbeiter für das Sondergebiet "Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen" können über diesen Weg angefahren werden.

Der bestehende Verkehrsknoten in Form einer T-Kreuzung hat bereits heute ein großes Verkehrsaufkommen. Autobahnzubringer und die in die Schwartauer Straße überführte Dänischburger Straße übernehmen Teilfunktionen des Autobahndreieckes A 1 / A 226. Über den Autobahnzubringer gelangt der Verkehr aus Richtung Hamburg nach Dänischburg und Sereetz und fließt in der anderen Fahrtrichtung nach Osten (Travemünde, östliche Stadtteile von Lübeck und nach Mecklenburg) ab. Die Dänischburger Landstraße/Swartauer Straße ist in nordwestlicher Richtung mit allen anderen überregionalen Verkehrsverbindungen (Autobahnen A1 und A 226 sowie L 309) verbunden.

Durch den vorgesehenen Umbau erhält der Knotenpunkt VKP 3 einen weiteren Verkehrsarm in das Zentrum des Plangebietes. Die Vorüberlegungen zur Umgestaltung ließen neben einer vollständigen Kreuzung auch die Einrichtung eines Kreisverkehrs möglich erscheinen. Wegen der ungleichen Verteilung der Verkehrsaufkommen auf die einzelnen Verkehrsarme wurde diese Alternative aber wieder verworfen, da sich einzelne Verkehrsströme gegenseitig blockieren würden. Die Kreuzungslösung bietet die Möglichkeit einer bedarfsgesteuerten Lichtzeichenanlage, wodurch auf tageszeitabhängige Schwankungen und Verkehrsspitzen reagiert werden kann.

Unter den durchschnittlichen Verkehrsbedingungen wird das zusätzliche Ver-

kehraufkommen zu keinen nennenswerten Engpässen im an das Gelände von Villeroy & Boch angrenzende Straßennetz führen. Nach einer überschlägigen Berechnung der Leistungsfähigkeit von Streckenabschnitten und Knotenpunkten kann es lediglich an wenigen Tagen mit ausgeprägten Spitzenverkehren im Kunden- und Besucherverkehr (z.B. verkaufsoffene Samstage in der Vorweihnachtszeit) zu Stauerscheinung kommen, die im Worst-Case-Szenario auch bis auf die Ausfahrtspur der A 226 aus Richtung A 1 zurückreichen. Es wird aber nicht für sinnvoll gehalten, die Knoten auf diese kurzzeitigen Extrembelastungen auszurichten bzw. zu dimensionieren.

Zur Optimierung des Verkehrsflusses werden am Knotenpunkt VKP 3 (Dänischburger Landstraße / Zufahrt in das V&B-Gelände) folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- im Aufstellbereich vor der Lichtsignalanlage aus Richtung der A 226 sollten zwei Fahrspuren bzw. Aufstellspuren abmarkiert werden, wobei die Einfahrt aufs V&B-Gelände bzw. den dort angeordneten Stellplätzen zweispurig erfolgen sollte.
- Für die Ausfahrt aus dem V&B-Gelände sind zwei Fahrspuren vorzusehen.
- im Bedarfsfall sollte ab VKP 2 eine abgesetzte Rechtsabbiegespur für den von Westen aus Richtung Hamburg kommenden Besucherverkehr eingerichtet werden.

Zur Sicherung dieser Maßnahmen sind ausreichend Verkehrsflächen im Bereich der VKP2 und 3 im Geltungsbereich ausgewiesen, für die o.g. Rechtsabbiegespur wird die Straßenverkehrsfläche zwischen VKP 2 und 3 am Südrand um eine Fahrspur breiter ausgewiesen.

Darüber hinaus werden Empfehlungen für die Steuerung der Lichtsignalanlage am VKP 3 ausgesprochen:

- Die Steuerung soll generell bedarfs- bzw. stromabhängig erfolgen. Dazu sind ggf. erste Erfahrungswerte über die zeitliche Verteilung der Verkehrsströme nach Öffnung der Hauptzufahrt zu berücksichtigen.
- Bei der Steuerung der Lichtsignalanlage sollten die nördliche Knotenzufahrt (A 226) und die südliche Knotenzufahrt (V&B) separate Phasen zugewiesen bekommen. Der Ost-West-Strom wird in einer dritten Phase geführt mit einem zeitlichen Nachlauf für den Linksabbiegestrom von der Dänischburger Landstraße zu A 226.

Eine über die derzeit vorhandene Anbindung an den öffentlichen Personennah-

verkehr (ÖPNV) hinausgehende Erschließung ist für den Geltungsbereich und seine geplanten Nutzungen nicht geplant. Alle bisherigen Erfahrungen deuten darauf hin, dass bei den vorgesehenen Nutzungsraten und Nutzungsstrukturen nur geringe Anteile für den ÖPNV zu erreichen sind. Selbst bei integrierten Standorten und gutem ÖPNV-Angebot liegt der ÖPNV-Anteil bei der Verkehrsmittelwahl immer deutlich unter den örtlichen ÖPNV-Durchschnittsteilen im Berufs-, Einkaufs- und Freizeitverkehr.

Um überhaupt einen nennenswerten Anteil des Kundenverkehrs auf den ÖPNV zu verlagern, sind lt. Verkehrsgutachten mindestens zwei Maßnahmen erforderlich:

- Reaktivierung des Bahn-Haltepunktes Dänischburg,
- Verdichtung des Busangebotes von einem Halbstundentakt auf einen 20-Minuten-Takt (Linie 33), ggf. mit Einrichtung weiterer Direktverbindungen.

5.3 Parkplätze und Stellplätze

Der parkplatzsuchende Besucher wird über die beschriebene neue Anbindung direkt zu den zentralen Stellplatzbereichen geführt und erreicht von hier aus alle Einrichtungen der Sondergebiete "Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen" und "Baumarkt". Insgesamt sind im Geltungsbereich ca. 1.300 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter vorgesehen, die zu ebener Erde untergebracht sind. Ca. 1.100 Stellplätze sind auf der zentralen Stellplatzfläche vorgesehen, weitere 200 Stellplätze für Mitarbeiter sind im Sondergebiet "Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen" und am Hotel westlich der Gebäude geplant. Möglich ist auch ein Parkhaus zwischen Baumarkt und Gewerbefläche GE₂.

Diesen Zahlen liegt eine überschlägliche **Stellplatzermittlung** des planenden Architekturbüros zu Grunde. Die Stellplatzzahlen wurden auf Grundlage der möglichen Verkaufs- und Ausstellungsflächen für das „Kompetenz-Center Bau“ und den Baumarkt, der angedachten Größe der Entertainment Einrichtungen (Keramik-Edutainment, Kino, Bowling, Fitness-/Wellness) und der vorgesehenen Größe der Hotel- und Gastronomie Einrichtungen ermittelt. Dabei wurde eine Doppelnutzung von Stellplätzen für abendliche Besucher der Entertainment-Einrichtungen berücksichtigt. Insgesamt werden ca. 1.300 Stellplätze benötigt, davon ca. 1.150 für Besucher.

Für Reisebusse sind im städtebaulichen Konzept ca. 12 Stellplätze im Südbereich der zentralen Stellplatzanlage vorgesehen. Abstellplätze für Fahrräder wer-

den dezentral angeordnet und sind für den Bereich der Eingänge zum Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen, sowie vor dem Hotel, Baumarkt, dem Schnellrestaurant, Kino, Bowling und Wellnesskomplex angedacht.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Sielsystem im Plangebiet entwässert zur Zeit noch als Mischsystem über eine Kläranlage in die Trave. Im Süden des Plangebiets ist eine Abscheideanlage vorgelagert. Für Teile der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, die bisher ebenfalls an die private Mischwasserleitung des Sielsystems angeschlossen ist, ist ab Ende 2003 der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen. Hierfür ist ein öffentliches Pumpwerk an der Dänischburger Landstraße, im Nordbereich der zentralen Grünflächenachse, geplant.

Eine Regenwasserleitung durchläuft das Werksgelände von Villeroy & Boch von Norden nach Süden auf der Fläche des GE₁ entlang der Grenze zum geplanten Sondergebiet. Über diese Leitung entwässern auch größere Flächen des Stadtteils Dänischburg. Die Durchleitung über das Firmengelände ist für Hansestadt Lübeck ausreichend privatrechtlich gesichert. Die Regenwasserbehandlung erfolgt bereits über einen Schönungsteich.

Für das Plangebiet ist ein komplett neues Sielsystem für Schmutz- und Regenwasser entsprechend den aktuellen Vorschriften erforderlich.

Die Oberflächenwasserentsorgung bleibt nach wie vor in der Hand der Grundstückseigentümer. Die Ableitung des Regenwassers der neuen, als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmeten Zufahrt in das private Regenwasserentsorgungssystem wird der Hansestadt Lübeck privatrechtlich zugesichert. Gleiches gilt für das Regenwasser der Straße Schäferkamp, das z.Zt. noch in einem Sickerbecken am Südostrand des Geltungsbereichs versickert wird. Dieses Becken wird zugunsten der GE₂ Entwicklung für Zufahrten in diesem Bereich aufgegeben.

Das Schmutzwassersystem wird an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen. Hierfür wird wegen der topographischen Lage ein (privates) Pumpwerk im Süden des Geltungsbereichs erforderlich. Von dort wird das Schmutzwasser Richtung Osten zur Schmutzwasserleitung an der Straße Schäferkamp gepumpt.

Mit dem erstmaligen Anschluss der Flächen SO₁, SO₂, SO₃ und GE₂ an die öffentlichen Entwässerungsanlagen unterliegen sie der Anschlussbeitragspflicht

nach der Beitragssatzung zur Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck. Dies betrifft nur den Schmutzwasseranschluss, da die Regenwasserentsorgung weiterhin privat erfolgt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist mit bestehenden Leitungen und Versorgungsanlagen der Energie und Wasser Lübeck, Stadtwerke Lübeck GmbH (EWL) sichergestellt. Die Bestandsleitungen liegen im öffentlichen Bereich. Die EWL weist darauf hin, dass diese Leitungen weder überbaut noch beschädigt werden dürfen. Bodenaufträge bzw. Abträge von jeweils mehr als 10 cm sind der EWL anzuzeigen. Eventuell dadurch erforderliche Höher- oder Tieferlegungen der Leitungen, sind rechtzeitig abzustimmen.

Das Plangebiet wird heute zum Teil durch eigene Brunnen mit Frischwasser versorgt. Die drei noch in Betrieb befindlichen Brunnen sind weiterhin für den Gewerbebetrieb erforderlich. Die Untere Wasserbehörde macht darauf aufmerksam, dass Brunnen, die nicht mehr benötigt werden, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durch eine Fachfirma entsprechend dem Stand der Technik und dem Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt W 135, neueste Ausgabe, ordnungsgemäß zu verschließen sind. Ein Konzept hierüber ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, der ordnungsgemäße Verschluss innerhalb von 24 Wochen nach Abbruch der Gebäude bei der Unteren Wasserbehörde unaufgefordert einzureichen.

Der Löschwasserbedarf sowie die erforderlichen Hydrantenabstände sind nach den DVGW-Richtlinien W 405 und W 331 vorzusehen. Der Löschwasserbedarf ist über das Leitungsnetz der EWL nur in einer Höhe von 48,0 cbm/h sichergestellt. Der weitere Bedarf kann durch bestehende Anlagen (drei Brunnen mit einer Gesamtleistung von 90 m³/h sowie zwei Sauganschlüsse an einem Absetzbecken südlich des Sanitärwerks (GE1) (Volumen ca. 6.000 m³; Vorhaltezeit >2h = 96m³/h) im Plangebiet sichergestellt werden. Das Fernmeldekabel "UW Dänischburg-Süd – V&B West" der E.ON Netz GmbH verläuft im Geltungsbereich des vorliegenden Planes von Osten nach Westen entlang der Südseite der Dänischburger Landstraße und im Bereich der westlichen Zufahrt zum Sondergebiet 1 Richtung Süden. Hier verläuft es innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen.

Die E.ON Netz GmbH weist darauf hin, dass für ihre im Plangebiet befindlichen FM -Kabel ein Schutzbereich von 4,0 m, d. h. 2,0 m zu jeder Seite der Kabelachse benötigt wird. Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung der E.ON Netz GmbH über dem vorhandenen Geländenniveau nichts auf-

geschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung eines von der E.ON Netz GmbH beauftragten Baukontrolleurs ausgeführt werden. Zur eindeutigen Feststellung der Kabellagen ist eine ausreichende Zahl an Sicherheitsschachtungen (Querschläge) vorzusehen. Ferner dürfen im Schutzbereich des Kabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die entstehenden Kosten für evtl. erforderlich werdende Maßnahmen an den IM - Kabelanlagen sind nach dem Veranlasserprinzip, vom Träger der Baulast zutragen.

Für den Fall, dass Baumaßnahmen den Kabelverlauf betreffen oder Gehölzanzpflanzungen im Kabelschutzbereich von 4 m vorgesehen sind, wird im Zuge der weiteren detaillierten Planung frühzeitig mit der E.ON Netz GmbH Kontakt aufgenommen hinsichtlich evt. erforderlich werdender Maßnahmen (Verlegung o.ä.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH, die von den Planungen eventuell berührt werden und infolgedessen ggf. gesichert, umgebaut oder verlegt werden müssen. Der Versorgungsträger bittet daher auch zukünftig vom weiteren Verlauf des Vorhabens zu informiert zu werden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Begleitend zur zentralen Erschließung und Stellplatzanlage schafft eine Freifläche das Entree zu den baulichen Anlagen des Sondergebietes "Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen". Sie dient gleichfalls als Fläche für Sonderveranstaltungen und keramischen Präsentationen im Freibereich.

Westlich im Anschluss an das Gewerbegebiet GE₁ mit dem weiter bestehenden betrieblichen Teil der Firma Villeroy & Boch wird einschließlich des bestehenden Dammes eine private Grünfläche ausgewiesen, die zum Landschaftsschutzgebiet "Schwartauwiesen" ein Pufferfunktion zu übernehmen hat. Diese Fläche zieht sich im Norden, Westen und Süden um das Gewerbegebiet und das benachbarte Sondergebiet herum und bezieht bestehende Brach- und Böschungsf lächen zur anschließenden Bahntrasse mit ein.

5.6 Umweltschutz

5.6.1 Vorprüfung nach UVP-Gesetz auf Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 3c Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 UVPG ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes eine einzelfallbezogene Vorprüfung durchgeführt worden, um festzustellen, ob die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist. Die Prüfung erfolgte in Form einer überschlägigen Prüfung anhand vorhandener Unterlagen nach Anlage 2 UVPG. Der Ergebnisbericht ist Anlage der Begründung.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6.2 Verträglichkeit mit Gebieten des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“

In der Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich mit dem Naturschutzgebiet „Schellbruch“ ein „Natura 2000“-Gebiet (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie³ und EU-Vogelschutzgebiet⁴). Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG wurde im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht, inwieweit die zu erwartenden Wirkungen der geplanten Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieses Gebietes führen können.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan mit den Erhaltungszielen des „Natura 2000“ Gebietes und NSG „Schellbruch“ verträglich ist, wenn die Gehölzstrukturen an der Südgrenze des Geltungsbereichs erhalten bleiben und bis nach Osten erweitert werden. Nach Süden gerichtete großräumige Leuchtreklamen und in den Himmel gerichtete Laserstrahler sollen vermieden, Leuchtkörper für Insekten auf dem südlichen Gelände verträglich erstellt werden.

5.6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingriff – Ausgleich, Zuordnung der Ausgleichsflächen

Im Westen grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Landschaftsschutzge-

³ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

⁴ EG-Vogelschutzrichtlinie = Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung wild lebender Vogelarten

biet "Schwartauwiesen". Deshalb wird der gesamte Randbereich zwischen Landschaftsschutzgebiet und Gewerbegebiet GE₁, ein aus landschaftsökologischer Sicht sensibles Gebiet mit z.T. gesetzlich geschützten Biotopen, als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

Die gesetzlich geschützten Biotope südlich der Gleisanlage werden von der Bebauungsplanung nicht berührt.

Das Werksgelände von Villeroy & Boch ist weitgehend bebaut und versiegelt. Mit der Ausweisung der Baugebiete sind dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Darüber hinaus ist im Bereich des GE₁ ein Teil eines nach § 15a LNatSchG geschützten Biotops betroffen. Alle zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind vor allem im Westen zur Schwartauniederung (Aufgabe intensiver Grünlandnutzung) und im Süden (Gehölzanpflanzungen) vorgesehen. Auch die Entsiegelung großer Gebäude- und Fahrflächen im Bereich der neuen Grünflächenachse im Zentrum des Geltungsbereichs und die Anpflanzung von Einzelbäumen in den Stellplatzanlagen übernehmen Ausgleichsfunktion.

Bei den geplanten Gehölzanpflanzungen entlang der Bahnlinie werden die Anforderungen der Deutschen Bahn AG in Bezug auf Abstände von der Gleisachse, Wuchsprofile und Gehölzauswahl berücksichtigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugebieten einzeln nach Verteilungsschlüssel im Erläuterungsbericht des Grünordnungsplans zugeordnet.

5.6.4 Lärmschutz

Nördlich des Plangebietes befinden sich mit der A 226 und mit dem Straßenzug der Dänischburger Landstraße/ Schwartauer Straße und südlich des Plangebietes mit der Bahnlinie Lübeck - Lübeck-Travemünde Schallquellen, deren Wirkung auf die Nutzungen des Plangebietes betrachtet werden. Gleichfalls sind die Auswirkungen der Nutzungen innerhalb des Plangebiets und der anlagenbezogene Verkehr auf den öffentlichen Straßen, insbesondere auf die bestehenden Wohngebiete östlich des Plangebietes zu untersuchen.

Dem anliegenden Gutachten, welches das aktuelle städtebauliche Konzept zum Plangebiet berücksichtigt, wurden folgende Ergebnisse entnommen:

Vorhabenbezogener Verkehr auf den angrenzenden öffentlichen Straßen

a) Straße Schäferkamp

Tags bestehen weder im Hinblick auf die planungsrechtlichen Anforderungen (DIN 18005, BauNVO) noch im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Regelungen (TA Lärm) Konflikte. Zur Konfliktvermeidung nachts wird im Schallgutachten empfohlen, den angedachten Tankstellenbetrieb im südlichen GE₂ auf die Tageszeit 06:00 – 22:00 Uhr zu beschränken.

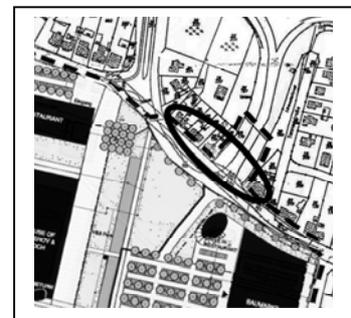
b) Dänischburger Landstraße östlich des Tannenweges, südl. Ein-/Ausfahrt der A 226

Weder tags noch nachts bestehen Konflikte. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Dänischburger Landstraße westlich der Tannenstraße und zentrale Zufahrt in den Geltungsbereich

In diesem Bereich werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erstmalig bzw. weitergehend überschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden, sind an den gegenüberliegenden Wohnhäusern an der Dänischburger Landstraße passive Schallschutzmaßnahmen zwingend nach der 16. BImSchV erforderlich. Der Umfang der betroffenen Häuser umfasst mindestens die rechts gekennzeichneten vier Gebäude in der ersten Baureihe und wird im Rahmen der weiteren Planung



vom Sachverständigen konkretisiert. Die Maßnahmen beschränken sich dabei auf die nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Gebäudeseiten, an denen die Dänischburger Landstraße und die zentrale Zufahrt pegelbestimmend ist.

Für die Abwicklung und Kostenerstattung der Maßnahmen ist der Vorhabenträger als Verursacher zuständig. Die Vorgehensweise hierfür ist in der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung (24. BImSchV) und in den ergänzenden Regelungen der Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) festgelegt.

d) Dänischburger Landstraße - Spiegelkamp westlich des Verkehrsknotenpunktes 2

Tags bestehen keine Konflikte. Zur Konfliktvermeidung nachts sollte der Betrieb des angedachten Logistikzentrums im Norden des Gewerbegebietes GE₁ auf die Tageszeit 06:00 – 22:00 Uhr beschränkt werden, wie dies nach Auskunft der Firma Villeroy & Boch auch am derzeitigen Standort schon praktiziert wird.

Betriebsgeräusche

a) Tag

Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten auch bei maximalen Nutzungsintensitäten der geplanten Einrichtungen unterschritten. Hierbei ist vorausgesetzt, dass eine Entladezone an der Süd- und oder Ostseite des Baumarktes mit schallabsorbierender Unterdecke eingehaust und nur tagsüber zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr angeliefert wird.

Auch die Summenbetrachtung der Geräuscheinwirkungen durch die geplanten Einrichtungen und durch die Vorbelastungen führt tags nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

b) Nacht

Nachts werden die Immissionsrichtwerte an den Wohnhäusern unmittelbar gegenüber der Hauptanbindung des Plangebietes ebenfalls eingehalten. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass für das Schnellrestaurant keine Stellplätze nördlich der im städtebaulichen Konzept dargestellten Fläche angeordnet werden (vgl. Abb. oben).

An den der Tankstelle und den Stellplätzen des Hotels und des Restaurants nächstgelegenen Wohnhäusern wird der Immissionsrichtwert ausgeschöpft. Bei einer Summenbetrachtung der Geräuscheinwirkungen durch diese geplanten

Einrichtungen und durch die Vorbelastungen sind nachts Richtwertüberschreitungen nicht auszuschließen.

Auch im Hinblick auf die Beurteilung der Betriebsgeräusche wird daher empfohlen, einen Nachtbetrieb der Tankstelle auszuschließen. Weiterhin wird empfohlen, die Stellplätze der Hotelanlage nicht unmittelbar an der Straße gegenüber der Wohnbebauung, sondern westlich und/oder südlich des Baukörpers mit größeren Abständen zu der Wohnbebauung anzuordnen (siehe städtebauliches Konzept). Eine auf maximal vier begrenzte Stellplatzanzahl vor dem Eingangsbereich des Hotels zum Ein-/Ausstieg bzw. Be-/Entladen steht dem nicht entgegen.

Die Prognoseberechnungen der Betriebsgeräuscheinwirkungen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Bei Veränderungen von Nutzungen, Gebäude- und Stellplatzanordnungen sind ggf. ergänzende Untersuchungen vorzunehmen.

5.6.5 Altlasten

Die Fläche des B-Planes ist aufgrund der vergangenen Nutzung partiell als Altlastenverdachtsfläche einzustufen.

Nach der Eingrenzung von Altlastenverdachtsflächen, die durch historische Erfassung im Plangebiet vorgenommen wurde, wurde eine Gefährdungsabschätzung für diese Verdachtsflächen erarbeitet.

Insgesamt kommt die Gefährdungsabschätzung zu folgendem Ergebnis:

Auf dem untersuchten Werksgelände von Villeroy & Boch sind vier Kontaminationsflächen vorhanden, die Schadstoffgehalte aufweisen, welche eine von ihnen ausgehende Grundwassergefährdung nicht ausschließen lassen. Für eine abschließende Einschätzung einer möglichen Gefährdung des Grundwassers werden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen zur Eingrenzung der Kontaminationsflächen KF3 und KF4 sowie Einrichtung von weiteren Grundwassermessstellen zur Klärung der Grundwassersituation durchgeführt. Die vier Kontaminationsflächen werden in der Planzeichnung als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB abgegrenzt.

Nach dem Altlastenerlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten SH von 2001 hat die Stadt zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor Behandlung der Altlast in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Altlast parallel zum Verfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst danach in Kraft gesetzt wird. Vor Behandlung/Sanierung der Altlast kann der Be-

bauungsplan nur in Kraft gesetzt werden, wenn die Festsetzungen im Bebauungsplan, durch Maßnahmen nach Bauordnungsrecht oder durch öffentlichrechtliche Sicherungen gewährleistet werden kann, dass von der Altlast keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem untersuchten Werks Gelände von Villeroy & Boch aus fachgutachterlicher Sicht keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen, die eine zukünftige Nutzung in der geplanten Form in Frage stellen. Die sich aus der abschließenden Gefährdungsabschätzung für die vier Altlasten evtl. ergebenden Anforderungen zur Sanierung oder Sicherung der belasteten Bereiche werden dem Grundstückseigentümer im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrags, in dem sämtliche erforderlichen Einzelheiten geregelt sind, übertragen.

Für weitere Bereiche auf dem Werks Gelände von Villeroy & Boch werden zwar ebenfalls erhöhte Gehalte an bestimmten Schadstoffen festgestellt, ohne dass jedoch eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser erkennbar ist, da die Proben jeweils aus vollversiegelten Bereichen stammen. Hier besteht kein Handlungsbedarf solange keine Veränderungen dieser Bereiche erfolgen. Eine Kennzeichnung dieser Bereiche in der Planzeichnung des B-Plans ist soweit nicht erforderlich.

Die während der Bauarbeiten im Rahmen der baulichen Neugestaltung anfallenden Arbeiten im Boden (wie Fundamenthebungen, Bodenplattenaufnahme etc.) sind durch einen in Altlastenerkundung erfahrenen Gutachter zu begleiten, damit erforderlichenfalls eine den Anforderungen des Bodenschutzrechts, des Arbeitsschutzrechts und des Abfallrechtes gerechte entsprechende Behandlung bzw. Entsorgung erfolgen kann. Alle unterirdischen Tankanlagen und die dazugehörigen Rohrleitungen sind im Beisein des vor genannten Gutachters mittels Suchgrabungen zu lokalisieren und auszubauen. Die baubegleitenden Maßnahmen sind zu dokumentieren und abschließend bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Sämtliche Untersuchungen erfolgen in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde / Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

6.2 Schutz von Kulturdenkmälern

Kulturdenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

7. **Kosten und Finanzierung**

Die entstehenden Kosten werden von dem Investor übernommen. Die Kostenübernahme wird in einem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt werden. Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung bzw. nach Sondervereinbarung verteilt. Die Kosten der Altlastensanierungen werden vom Bauträger übernommen. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Erschließungs- und Bauträger übernommen und obliegen in der Unterhaltung einer privatrechtlichen Vereinbarung.

Kosten für den kommunalen Haushalt entstehen daher nicht.

Lübeck, 30.05.2003
5.611.3 – Stadtentwicklung/ Schr

A N H A N G 1:

**Liste der Hansestadt Lübeck über Zentrenrelevante und Nicht-Zentrenrelevante
Sortimente**

Liste der Hansestadt Lübeck über Zentrenrelevante und Nicht-Zentrenrelevante Sortimente

Der Liste der Hansestadt Lübeck entsprechend verteilt sich die Sortimentszugehörigkeit wie folgt:

Zentrenrelevante Sortimente sind:

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

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente sind:

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