

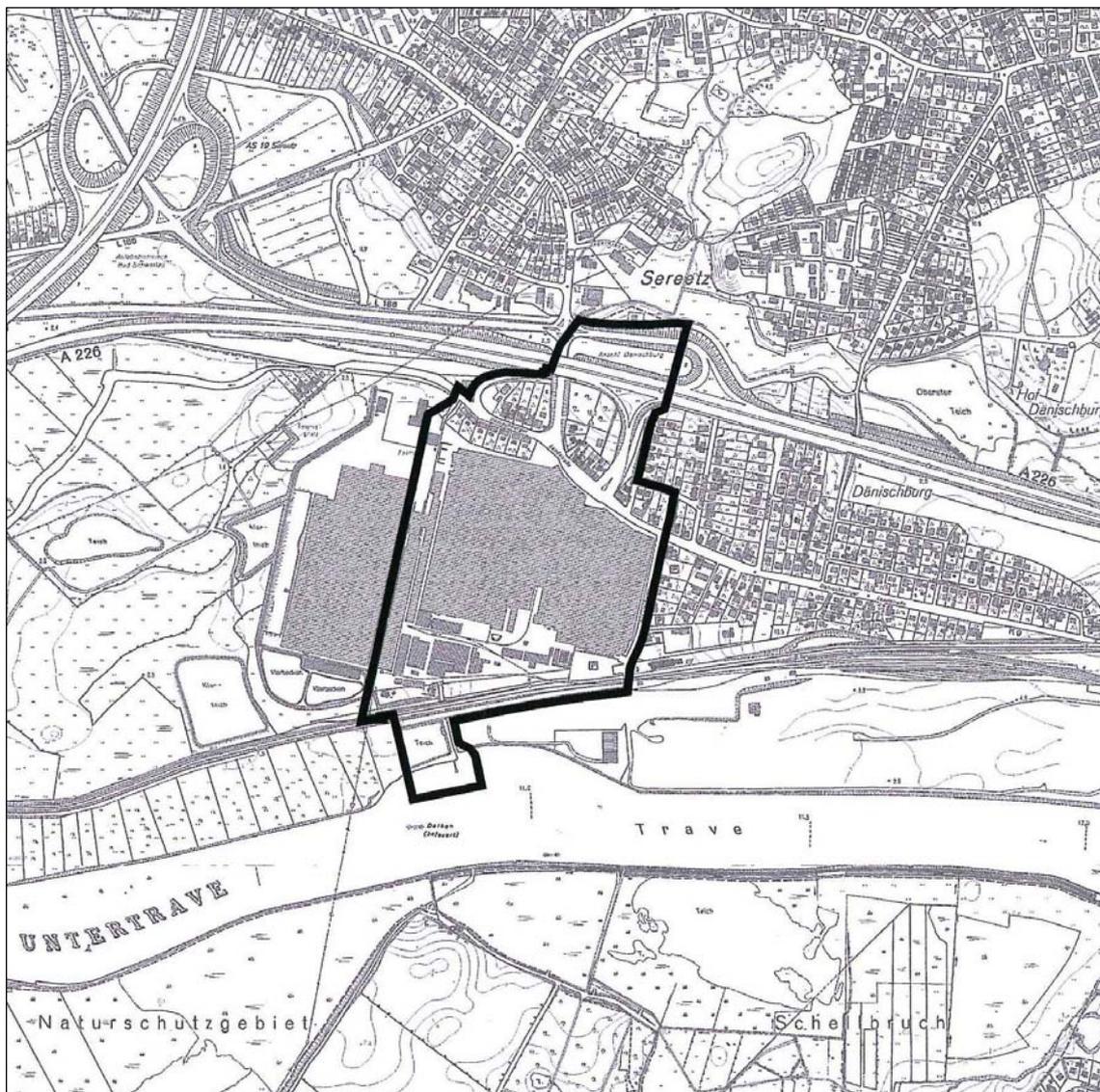
BEGRÜNDUNGEN

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01
- Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -
sowie zur ersten Änderung durch den Bebauungsplan 27.52.02**

in den jeweils ausgefertigten Fassungen



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

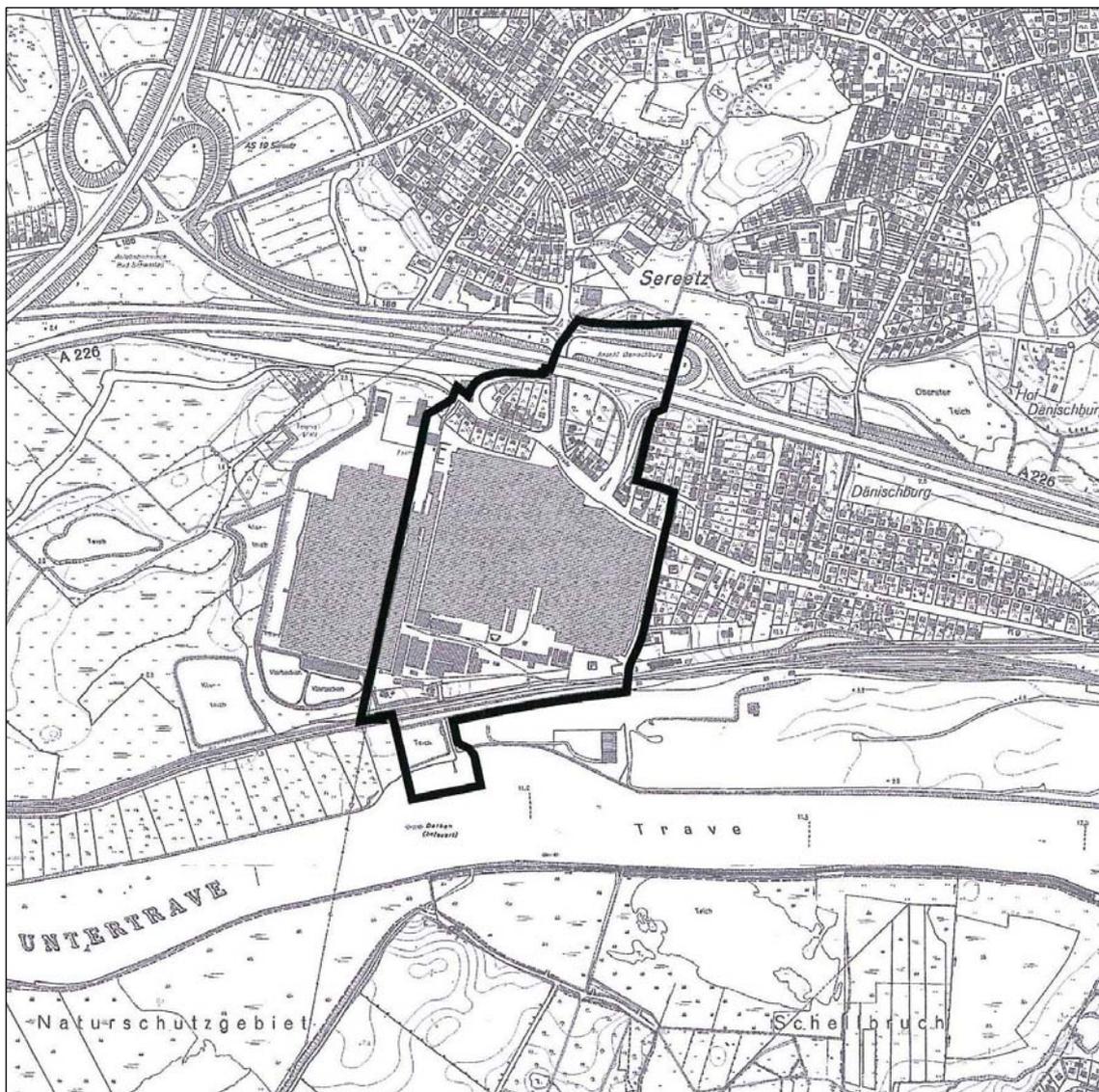
BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01
- Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -**

- Ausfertigung -



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung	7
2.2	Kulturdenkmale	9
2.3	Natur und Umwelt	9
2.3.1	Bodenschutz/Bodenversiegelungen	9
2.3.2	Altlasten	9
2.3.3	Potenzielle Kampfmittelbelastung	10
2.3.4	Hochwasserschutz	10
2.3.5	Natur- und Artenschutz	10
2.3.6	Landschaftsbild, Erholung	10
2.4	Eigentumsverhältnisse	11
2.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
2.5.1	Bebauungsplan 27.52.00	11
2.5.2	Unbeplanter Innenbereich und Außenbereich	12
2.5.3	Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck	12
3.	Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	13
3.1	Vorgaben aus dem Baugesetzbuch	13
3.2	Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan	13
3.3	Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung aus städtischen Konzepten	14
3.3.1	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)	14
3.3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	16
3.3.3	–Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“	17
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008	17
4.	Planungskonzept	17
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	17
4.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	18
5.	Inhalte der Planung / Begründung u. Abwägung der wesentlichen Festsetzungen	20
5.1	Einleitende Flächenbilanz	20
5.2	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	20
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	27
5.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	29
5.3	Verkehrliche Erschließung	30
5.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	30
5.3.2	Innere Erschließung im Sondergebiet	32

5.3.3	Stellplätze	32
5.3.4	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr	33
5.3.5	Fahrrechte	33
5.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	33
5.4.1	Anlagen zur Abwasserbeseitigung	33
5.4.2	Versorgungsleitungen und -anlagen	34
5.4.3	Leitungsrechte	34
5.5	Lärmschutz	35
5.5.1	Aktiver Lärmschutz zum Schutz vor Betriebs- und Straßenlärm	35
5.5.2	Passiver Lärmschutz an Gebäuden	39
5.6	Grünflächen	40
5.7	Maßnahmen zur Begrünung der Baugrundstücke (Pflanz- und Erhaltungsbindungen)	40
5.8	Maßnahmen zum Schutz der Natur	41
5.9	Nutzung von Wasserflächen	43
5.10	Baugestalterische Regelungen	43
5.11	Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	44
5.12	Kennzeichnungen	44
5.13	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	45
6.	Umweltbericht	45
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	45
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	46
6.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	46
6.2.2	Fachplanerische Grundlagen	47
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	48
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	48
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	49
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	49
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	51
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	53
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	55
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	60
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	60
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	61
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	61
6.5	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	62
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	64
6.7	Zusätzliche Angaben	64

6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	64
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	65
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	65
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	65
7.	Auswirkungen der Planung	67
7.1	Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt und anderer Zentren	67
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	71
8.	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	73
8.1	Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	73
8.2	Bodenordnende Maßnahmen	75
9.	Kosten und Finanzierung	75
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	75
10.1	Verfahrensübersicht	75
10.2	Rechtsgrundlagen	86
10.3	Fachgutachten	87

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Zuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen	8
Abb. 2:	Verkehrliche Einordnung und Bezeichnung der Knotenpunkte	30
Abb. 3:	Übersicht über die kleinräumige Verteilung der Neuverkehre	30

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Zentrenrelevante Sortimente und festgesetzte Verkaufsflächenobergrenzen.....	22
Tab. 2:	Zulässige nichtzentrenrelevante Sortimente	24
Tab. 3:	Zulässige sonstige Nutzungen im Sondergebiet	25
Tab. 4:	Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	52
Tab. 5:	Beantragte Verkaufsflächen und vorgenommene Verkaufsflächenreduzierung für das Einrichtungshaus und das Einkaufszentrum	70
Tab. 6:	Tägliches Verkehrsaufkommen im Bestand (2002 und 2009) sowie Prognose für das Jahr 2022 bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	72

Plan- und Tabellenanhang

Anhang 1:	Vorhaben- und Erschließungsplan IKEA Scandinavian Centre Lübeck, Teil A: Vorhabenplan (Fassung vom 21.10.2011)	89
Anhang 2:	Vorhaben- und Erschließungsplan IKEA Scandinavian Centre Lübeck, Teil B: Erschließungsplan (Fassung vom 21.10.2011)	90
Anhang 3:	Checkliste für Hochwasserschutz	91

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Kücknitz (Ortsteil Dänischburg) und umfasst die östlichen Teilflächen des bisherigen Betriebsgeländes des Unternehmens Villeroy & Boch sowie Teile der Dänischburger Landstraße und der Autobahnanschlussstelle Lübeck-Dänischburg, deren Ausbau für die Erschließung der geplanten Vorhaben erforderlich ist (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes). Darüber hinaus schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine an der Untertrave gelegene Fläche des ehemaligen Villeroy-&-Boch-Geländes sowie nördlich der Dänischburger Landstraße gelegene Wohngrundstücke in seinen erweiterten Geltungsbereich ein.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Bundesautobahn A 226 bzw. die Hoheitsgrenze der Hansestadt Lübeck, im Osten durch die Tannenstraße und den Schäferkamp, im Süden durch die Bahnstrecke Lübeck Hbf. - Travemünde Strand und die Trave sowie im Westen durch die ehemalige Betriebsfläche der Villeroy & Boch-Sanitärproduktion.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 die Flurstücke 2/2 tlw., 5/1, 12/10, 17/30, 17/32, 17/33, 17/43, 17/47, 17/65, 17/68, 17/69, 17/70, 17/71, 17/72, 17/75, 17/76, 17/77, 17/80 tlw., 17/82 tlw., 17/83, 17/84, 17/95, 17/97, 17/99, 17/103, 17/105, 17/114, 17/115, 17/116, 17/117, 17/119, 17/120, 17/124, 17/125, 17/127, 17/129, 17/130, 28/105, 28/110, 28/111, 28/112, 28/113, 28/114, 28/105, 28/113, 28/135, 28/150, 28/158, 28/162, 28/163, 28/166, 28/168, 28/170, 28/171, 28/173, 28/185, 28/186, 28/188, 28/200, 28/208 tlw., 28/210, 28/214, 28/215 tlw., 28/216 tlw., 28/218, 28/220, 28/221, 28/222, 28/223, 28/224, 28/234, 28/235, 28/237, 28/240, 28/243, 28/244, 28/245, 28/246, 28/247, 47/56 tlw., 54/6, 54/8, 54/12, 55/9 tlw., 54/12, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 184/6, 123/2 tlw., 315/17, 318/17, 437 tlw., 438, 439, 440 und 441 aus Flur 2 der Gemarkung Siems, die Flurstücke 12/11, 658/8, 660/1, 660/2, 660/3, 662, 663, 664, 665, 670/2, 702 und 703 tlw. aus Flur 7 der Gemarkung Siems sowie das Flurstück 47/56 (tlw.) aus Flur 16 der Gemarkung Israelsdorf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Zwischen 2001 und 2003 hat die Hansestadt Lübeck für das Villeroy-&-Boch-Gelände in Lübeck-Dänischburg einen Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt, hier neben dem Fortbestand der gewerblichen Nutzung im Westen (Sanitärproduktion) auch die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Kombination mit einem Hotel und Veranstaltungseinrichtungen (Kino, Wellness und Fitness etc.) auf den östlichen Teilen des Betriebsgeländes zu entwickeln.

Die für den östlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, die um ein zentrales Themenkaufhaus des Unternehmens Villeroy & Boch herum entwickelt werden sollten, wurden jedoch bis heute nicht realisiert. Ende 2009 hat das Unternehmen Villeroy & Boch auch die westlich an das Plangebiet angrenzende Sanitärartikelproduktion eingestellt. Die Wohnhäuser auf dem Werksgelände an der Dänischburger Landstraße wurden mittlerweile abgebrochen.

Die IKEA Verwaltungs-GmbH und die Inter IKEA Centre Grundstücks-GmbH haben das ehemalige Villeroy & Boch-Werksgelände erworben und beabsichtigen auf der östlichen Teilfläche ein IKEA- Einrichtungshaus, ein Einkaufszentrum sowie einen Bau- und Gartenmarkt zu errichten. Zu diesem Zweck wurde bei der Hansestadt Lübeck ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt.

Die beantragte Verkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsvorhaben beläuft sich insgesamt auf maximal 60.000 m². Im Einzelnen sah der Antrag vom 12.02.2010 folgende Vorhaben vor:

- IKEA-Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von 25.500 m², davon 5.070 m² für zentrenrelevante Sortimente (Wohnaccessoires, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Lampen und Leuchten, Großelektrogeräte (sog. weiße Ware), Spielwaren, Hobbybedarf und saisonale Ware) sowie 200 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente (schwedische Lebensmittel),
- Einkaufszentrum mit integriertem Fachmarkt der Fa. Villeroy & Boch („House of Living“) mit einer Verkaufsfläche von maximal 24.500 m², überwiegend für zentrenrelevante (Bekleidung / Schuhe / Accessoires, Outdoor / Sport, Spielwaren / Hobbybedarf, Weiße Ware, Elektro / Foto / Film / Optik, Papier / Büro / Schreibwaren, Bücher / Zeitschriften) sowie nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel und Drogerieartikel),
- Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 10.000 m².

Die drei beantragten Vorhaben Einrichtungshaus, Einkaufszentrum sowie Bau- und Gartenmarkt sind in dem beantragten Gesamtumfang der Verkaufsflächen unverändert Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Änderungen gegenüber der Antragstellung haben sich jedoch in Bezug auf die zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. auf die sortimentsbezogen festgesetzten Verkaufsflächen ergeben, die unter Berücksichtigung von Empfehlungen des beauftragten Einzelhandelsgutachters und von Maßgaben der zuständigen Landesplanungsbehörde gegenüber der Antragstellung reduziert worden sind (siehe Kap. 7.1).

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist erforderlich, da der bisher für große Teile des Plangebietes geltende Bebauungsplan 27.52.00 (siehe 2.5.1) für die geplanten Vorhaben lediglich die Zulässigkeit eines Bau- und Gartenmarktes in der geplanten Größe (allerdings mit kleinerem Randsortiment) sowie des Villeroy-&-Boch-Fachmarktes (jedoch mit einem geringeren Umfang zentrenrelevanter Sortimente) begründet. Die Vorhaben IKEA-Einrichtungshaus und Einkaufszentrum sind auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans 27.52.00 nicht genehmigungsfähig, sodass eine Änderung des Bebauungsplans bzw. die Aufstellung eines den alten in Teilen ersetzenden Bebauungsplanes für die Umsetzung der Vorhaben erforderlich ist.

Für die Erschließung des Vorhabens müssen die nördlich des Vorhabengebietes gelegenen Straßen einschließlich der Autobahn-Anschlussstelle Lübeck-Dänischburg ausgebaut werden. Die betroffenen Verkehrsflächen der Dänischburger Landstraße und der Autobahnezufahrten gehören daher zum Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Für die planfestgestellten Bereiche der BAB A226 und der Landstraße L290 ersetzt der Bebauungsplan die Planfeststellung gemäß § 17b Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) bzw. gemäß § 40 Abs. 7 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben dem Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes noch die nördlich anschließenden Baugrundstücke, für die aufgrund der vorhabenbedingten Verkehrszunahmen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Im Süden schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die angrenzende Bahntrasse, den Trave-Wanderweg sowie Teile eines ehemaligen Spülfeldes mit ein, auf dem die Anlage eines Bistros bzw. Cafés in Ergänzung zu einer Schiffsanlegestelle ermöglicht werden soll.

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.03.2010 die Einleitung der Bauleitplanverfahren für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die überwiegende Fläche des Plangebietes ist Teil des Betriebsgeländes der Firma Villeroy & Boch in Lübeck Dänischburg, das seit etwa 1910 gewerblich genutzt wird. Große Teile des Betriebsgrundstückes sind bis heute mit Produktionshallen überbaut. Nachdem Villeroy & Boch die Fliesenproduktion am Standort Dänischburg 1999 stillgelegt hat, stehen seither rund 18 ha im zentralen und östlichen Teil des vormaligen Betriebsgeländes für eine Neunutzung zur Verfügung. Die im Westen angrenzende Sanitärartikel-Produktion wurde 2009 aufgegeben.

Im südlich der Bahnlinie angrenzenden Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich eine ehemalige Spülfläche für Keramikschrämme der ehemaligen Fliesen- und Sanitärartikelproduktion der Firma Villeroy & Boch. Sie wurde fachgerecht abgedeckt und wird gemäß den Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung regelmäßig gemäht, damit kein Strauch- und Baumbewuchs aufkommt.

Östlich des Spülfeldes befindet sich ein unbefestigter Weg zum ehemaligen V&B-Anlegesteg in der Trave, der für die Personenschiffahrt ertüchtigt werden soll.

Zwischen der Dänischburger Landstraße und der Autobahn befinden sich überwiegend Wohngrundstücke mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Eingestreut sind gewerbliche Nutzungen sowie ein Grundstück der Stadtwerke Lübeck, auf dem sich eine Gasdruckregelstation befindet.

Zwischen den an der Dänischburger Straße gelegenen Wohnnutzungen und der Autobahntrasse liegen Grünflächen, die teilweise als Garten genutzt werden, teilweise mit Gehölzen bestanden und ohne Nutzung sind.

Verkehrerschließung

Das Vorhabengebiet grenzt unmittelbar an die Dänischburger Landstraße (im Norden) sowie an die Straße Schäferkamp (im Osten) an und wird über diese Straßen erschlossen. Die Dänischburger Landstraße ist heute in Teilen Landesstraße (L 290), Kreisstraße und Gemeindestraße (zur Abgrenzung siehe Abb. 1). Darüber hinaus verfügt das Vorhabengebiet über die Autobahn-Anschlussstelle Lübeck-Dänischburg über einen Anschluss an die Autobahnen A226 und A1.

Die Dänischburger Landstraße ist von Norden kommend bis zur BAB-Auffahrt Richtung Travemünde verhältnismäßig stark belastet, da sie u.a. den Verkehr aufnimmt, der von Norden kommend an der BAB-Abfahrt Sereetz abfährt und nach Travemünde bzw. durch den Trave-Tunnel möchte. Ab der Auffahrt nach Travemünde Richtung Osten ist der Verkehr auf der Dänischburger Landstraße als ortsüblich einzustufen.

Der Schäferkamp ist heute verkehrlich nur gering belastet. Dieses kann sich jedoch ändern, wenn das südliche Gewerbegebiet zwischen Bahnfläche und Trave vollständig bebaut ist.

Der Abschnitt der Dänischburger Landstraße vor dem westlichen Mischgebiet geht in den Spiegelkamp über und erschließt lediglich einige Wohnhäuser und das Gewerbegebiet der Firma Villeroy & Boch. Auch hier könnte sich der (Werks-)Verkehr steigern, wenn sich weitere Betriebe in den Werkshallen der ehemaligen Sanitärartikelproduktion ansiedeln.

Ergänzende Angaben zu den heutigen Verkehrsbelastungen sind im Verkehrsgutachten des Büros urbanus (Stand 27.08.2010) enthalten.

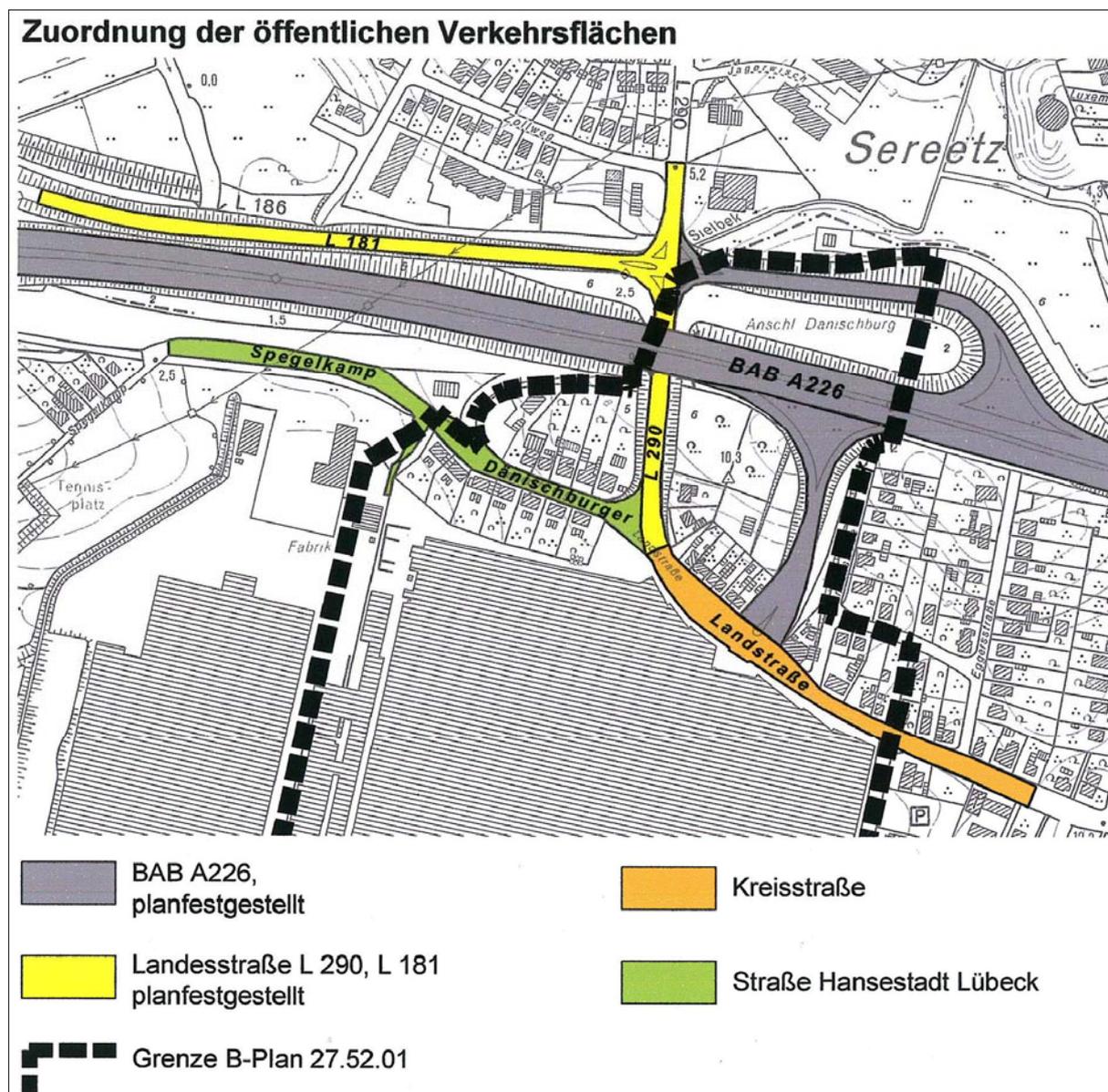


Abb. 1: Zuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen

Südlich des Vorhabengebietes verläuft die Trasse der Bahnverbindung Lübeck/Hbf. – Travemünde/Strandbahnhof. Der vormals östlich der Straße Schäferkamp gelegene Bahnhaltepunkt ist nicht mehr in Betrieb. Vom Vorhabenträger ist die Wiedereinrichtung eines Bahnhaltepunktes westlich der Straße Schäferkamp mit unmittelbarer Anbindung an das Vorhabengebiet geplant.

Anlagen zur Abwasserbeseitigung

Direkt neben der westlichen Plangebietsgrenze und im südwestlichen Geltungsbereich verläuft eine private Sammelleitung für Regenwasser, über die auch das Regenwasser der Verkehrsflächen und der bebauten Grundstücke nördlich des Plangebietes in die Trave abgeleitet wird. Die Überleitung ist durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen den Entsorgungsbetrieben Lübeck und Villeroy & Boch am 15.12.2004 geregelt worden. Die max. Einleitmenge beträgt 350 l/s. Diese Leitung darf nicht beschädigt werden; die ordnungsgemäße Unterhaltung obliegt dem Grundstückseigentümer. Auch das Abwasserpumpwerk auf dem Nordteil des V&B-Geländes darf nicht beschädigt werden. Das Pumpwerk kann nur mit einem sehr hohen Aufwand verlegt werden und muss deshalb als Bestand in die Planung einbezogen werden.

2.2 Kulturdenkmale

Auf Grund der Nähe zu den historischen Siedlungsstätten Alt-Lübeck, Dorf-Wüstung Siems kann im Plangebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden. Im Umfeld des V&B-Geländes sind mehrere Fundstellen registriert.

2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Bodenschutz/Bodenversiegelungen

Die Flächen des SO-Gebietes sind heute zu ca. 85% versiegelt. Dort befinden sich großflächige Hallen der ehemaligen Fliesenproduktion, die durch Fahrwege verbunden und mit Außenlagerflächen ergänzt sind.

Die Grünfläche südlich der Bahn ist unversiegelt. Es ist jedoch zu beachten, dass die Spülfläche mit einem bindigen Material abgedeckt wurde, damit möglichst wenig Niederschlagswasser in die Altlast gelangt.

Die Mischgebiets- und Wohnbauflächen weisen einen Versiegelungsgrad von ca. 30 – 40% auf.

2.3.2 Altlasten

Im Rahmen der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 27.52.00 wurde für das Werksgelände von Villeroy & Boch eine historisch-deskriptive Altlastenerfassung und Erstbewertung durch ein Fachgutachterbüro durchgeführt. Nach der Eingrenzung von Altlastenverdachtsflächen wurde eine Gefährdungsabschätzung für diese Verdachtsflächen erarbeitet. Im Jahre 2009 erfolgte anhand aktueller Bewertungsgrundlagen eine Neubewertung der durch die ehemaligen Spülfelder bewirkten Gefährdungssituation.

Auf dem untersuchten Werksgelände wurden danach insgesamt vier Kontaminationsflächen (KF) festgestellt, die Schadstoffgehalte aufwiesen, welche eine von ihnen ausgehende Grundwassergefährdung nicht ausschließen. Für eine abschließende Einschätzung einer möglichen Gefährdung des Grundwassers wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen zur Eingrenzung der Kontaminationsflächen sowie Einrichtungen von weiteren Grundwassermessstellen durchgeführt.

Eine der vier Flächen (KF1) liegt westlich des Sanitärwerks und außerhalb des Geltungsbereiches, die Kontaminationsfläche 4 wurde im Jahre 2005 in Abstimmung mit dem Bereich Umweltschutz der Hansestadt Lübeck saniert. Für die zwei Kontaminationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches (KF2 und KF3) liegen aus fachgutachterlicher Sicht keine schädlichen Bodenveränderungen vor. Die Flächen sollen gemäß Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan im Rahmen des Abbruchs der Werksgebäude absaniert werden.

Auf dem Flurstück 17/65 im untersuchten Werksgelände befanden sich am Standort eines 1995 entfernten Tunnelofens asbesthaltige Ofenreste. Diese sind nach Angaben des beteiligten Fachgutachters in der Zwischenzeit entfernt worden, so dass hier keine Asbestbelastungen mehr vorhanden sind.

Die im ehemaligen Spülfeld an der Trave gelagerten Keramikschlämme wurden zum Schutz des Grundwassers gegen schwermetallhaltiges Sickerwasser mit einer bindigen Deckschicht versehen. Um eine Durchwurzelung dieser Deckschicht zu verhindern, muss ein Gehölzaufwuchs durch regelmäßige Mahd unterbunden werden.

2.3.3 Potenzielle Kampfmittelbelastung

Nach Auskunft des Amtes für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst - im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein sind auf den Flächen des ehemaligen Werksgeländes von Villeroy&Boch im Geltungsbereich keine Munitionsfunde bekannt (Schreiben vom 13.10.2009). Im übrigen Plangebiet sind Kampfmittelfunde hingegen nicht auszuschließen.

2.3.4 Hochwasserschutz

Die Oberfläche der Grünfläche südlich der Bahn weist Höhen von ca. 1,00 m bis 1,50 m auf. Damit besteht die Gefahr, dass sie bei Hochwasser überflutet wird.

Nach den Darstellungen des Generalplanes Binnenhochwasserschutz des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein vom April 2007 besteht ein hohes Hochwasserrisiko; ein Überschwemmungsgebiet wurde von der obersten Wasserbehörde für das Gebiet der Untertrave bisher noch nicht festgesetzt. In einer Checkliste sind die für eine hochwassersichere Erschließung des Baugebietes zu beachtenden Aspekte tabellarisch zusammengefasst (siehe Anhang 3).

2.3.5 Natur- und Artenschutz

Unmittelbar nördlich der Bahntrasse befinden sich schmale Gehölzbestände und ruderale Strukturen, die für europäisch besonders geschützte Vogelarten, u.a. für die gefährdete Nachtigall, als Lebensraum zur Verfügung stehen. Im Westen dieses Streifens gibt es einen Schilfbestand, der gesetzlich geschützt ist.

Die sandigen und trockenen Flächen am Bahnkörper und auf den Baustellenflächen der Bahn bieten Lebensräume für streng geschützte Zauneidechsen. Diese wurden auch auf der südlichen Grünfläche kartiert. Dort befindet sich auch ein geschütztes Biotop (Flussröhricht).

Auf dem V&B-Gelände bieten die Hallen Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten für streng geschützte Fledermäuse, Schwalben, Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz.

Das Spülfeld südlich der Bahn sowie die Trave sind Teil des FFH-Gebietes Nr. 2030-392 „Traveförde und angrenzende Gebiete“. Die hierfür formulierten Erhaltungsziele dürfen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden.

Detaillierte Angaben zum Bestand der Fauna und Flora sowie zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes sind dem Fachgutachten „Fauna mit artenschutzrechtlicher Prüfung“, dem Fachbeitrag Natur und Landschaft und der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zu entnehmen.

2.3.6 Landschaftsbild, Erholung

Das Landschafts- und Ortsbild wird nördlich der Bahn von den großformatigen, 10 bis 20 m hohen Gebäuden des ca. 30 ha großen V&B-Geländes geprägt. Nördlich und östlich grenzen Misch- und Wohngebiete sowie Straßenflächen an. Westlich erstrecken sich die naturnah geprägten Schwartauwiesen mit Gewässern, Grünland- und Sukzessionsflächen.

Die südlich der Bahn entlang der Trave gelegenen Flächen sind Teil des Grünzugs „Traveweg“, der im wesentlichen aus einer durchgängig begrünten Rad und Wanderwegeverbindung entlang der Trave zwischen St. Lorenz-Nord und Lübeck-Siems besteht und Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung hat. Der Traveweg ist Teil einer übergeordneten Wanderweg-Route, die von Lübeck nach Travemünde führt und zählt laut Lärm-Aktionsplan der Hansestadt Lübeck zu den „ruhigen Gebieten“. Diese sind gegen zusätzlichen Lärm zu schützen.

Die Gehölzbestände südlich und nördlich der Bahn begrenzen optisch die Traveniederung, die sowohl vom Traveweg als auch vom Wanderweg am Schellbruch südlich der Trave gut zu erleben ist. Mit dem geplanten, erst zu einem geringen Teil bebauten Gewerbegebiet östlich der Grünfläche (Bebauungsplan 27.53.00) wird sich der Landschaftscharakter erheblich nachteilig verändern, wenn die Fläche vollständig von bis zu 3-geschossigen Gewerbebauten überstellt ist. Der Erholungswert südlich des Plangebietes wird sich dadurch deutlich reduzieren.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger IKEA hat sich durch Kaufvertrag die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke des ehemaligen Villeroy-&-Boch-Werkes einschließlich der südlich und westlich angrenzenden Freiflächen gesichert. Die am südlichen Rand der Vorhabengebietet gelegenen Flurstücke 17/70 und 17/72 aus Flur 2 der Gemarkung Siems, sind vom Vorhabenträger von der Stadt Ende 2012 vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erworben worden.

Die Verkehrsflächen der Straßen (in ihrer heutigen Abgrenzung) und des Traveweg befinden sich in städtischem Eigentum.

Die überplante Teilfläche der Trave ist als Teil der Bundeswasserstraße Eigentum des Bundes.

Die nördlich der Dänischburger Landstraße gelegenen Baugrundstücke sind sämtlich in privatem Einzeleigentum.

Die Entsorgungsbetriebe sind Eigentümer des Pumpwerk-Grundstückes an der Dänischburger Landstraße. Das Grundstück mit der Gasdruckreglerstation an der Autobahn befindet sich in Eigentum der Stadtwerke.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.5.1 Bebauungsplan 27.52.00

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans 27.52.00 - Gewerbe- und Sondergebiete Dänischburger Landstraße / Schäferkamp -. Der Bebauungsplan 27.52.00 setzt für die Teilfläche des Vorhabengebietet überwiegend Sondergebiete für Einzelhandelsnutzungen und ein Hotel fest: Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan folgende nutzungsbezogenen Regelungen:

- Sondergebiet „Kompetenzcenter Bau, Entertainment-Einrichtungen“, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 30.000 m², von denen maximal 5.500 m² auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen dürfen,
- Sondergebiet „Baumarkt“ mit einer Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 400 m²,
- Sondergebiet „Hotel“
- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auf einer 13.900 m² großen Fläche am südöstlichen Rand des Plangebietes,
- eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche, die die Sondernutzungen voneinander trennt sowie
- die angrenzenden örtlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich der südlichen Zu- und Abfahrt der Autobahnanschlussstelle Lübeck-Dänischburg.

2.5.2 Unbeplanter Innenbereich und Außenbereich

Die zwischen Dänischburger Landstraße und der Bundesautobahn gelegenen Baugrundstücke sind planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Für die planungsrechtliche Beurteilung ist hier von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO bzw. einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszugehen.

Die südlich der Bahntrasse gelegenen Flächen des Traveweges und des Spülfeldes sind hingegen dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

2.5.3 Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck

Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck in der bisher (d.h. vor der 104. Änderung für den Teilbereich Dänischburger Landstraße; s.u.) geltenden Fassung¹ stellte das Vorhaben-gebiet überwiegend als Sonderbauflächen dar, wobei räumlich zwischen den Zweckbestimmungen „Hotel, Ausstellung, Veranstaltungen, Einzelhandel“ und „Baumarkt“ unterschieden wird. Eine kleinere Teilfläche an der südöstlichen Ecke des ehemaligen Villeroy-&-Boch-Betriebs-geländes ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die nördlich der Dänischburger Landstraße gelegenen Baugebiete einschließlich der Grünflächen und der Fläche für die Gasdruckregelstation sind bis zur Autobahnauffahrt als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Östlich der Autobahnauffahrt schließt eine Wohnbaufläche an. Die Bauflächen östlich des Schäferkamps stellt der FNP als gemischte Bauflächen dar.

Südlich der Bahn schließen gewerbliche Bauflächen an, die auch die Grünfläche des Spülfeldes einschließt.

Westlich des Plangebietes grenzen das Gewerbegebiet der ehemaligen V&B-Produktion, eine Grünfläche sowie eine Fläche für die Landwirtschaft an.

104. Änderung der Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Dänischburger Landstraße

Für den südlich der Dänischburger Landstraße gelegenen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 27.52.01 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 30.06.2011 die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend beschlossen. Die Genehmigung durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein erfolgte am 23.11.2011.

Das Vorhabengebiet des geplanten IKEA Scandinavian Centres wird in der 104. Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus, Einkaufszentrum, Fachmärkte“ dargestellt. Aus dieser FNP-Darstellung können die Sondergebietsfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 entwickelt werden, der wiederum die konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einrichtungshauses, eines Einkaufszentrums und eines Bau- bzw. Gartenmarktes am Standort Lübeck-Dänischburg schaffen soll.

Darüber hinaus ändert die 104. FNP-Änderung die bisherige Darstellung des an der Trave gelegenen ehemaligen Spülfeldes, das bisher Teil der östlich anschließenden gewerblichen Baufläche war, in eine Darstellung als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

¹ Der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossene und am 08.10.1990 in Kraft getretene Flächennutzungsplan wurde zuletzt geändert durch die 98. Änderung für den Teilbereich Priwall Waterfront. Die am 25.11.2010 durch die Bürgerschaft beschlossene 98. Änderung wurde am 04.04.2011 genehmigt und am 12.04.2011 bekannt gemacht.

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

Vor dem Hintergrund, dass die Funktionsfähigkeit gewachsener Innenstädte als Handels- und Dienstleistungsstandorte und ihre Aufgabe als kulturelle und gesellschaftliche Mittelpunkte der Städte in den vergangenen Jahrzehnten in Deutschland wie in Europa durch die unkontrollierte Ansiedlung von überdimensionierten Einzelhandelseinrichtungen auf der so genannten grünen Wiese teilweise erheblichen Schaden genommen haben, haben Bund und Land in Gesetzen, Erlassen und Planungen Vorgaben zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen formuliert, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten sind. Darauf aufbauend hat die Hansestadt Lübeck Leitsätze für die Einzelhandelsentwicklung in städtischen Konzepten formuliert und beschlossen.

3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach den Grundsätzen des § 1 BauGB u. a. insbesondere zu berücksichtigen:

- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Diese Grundsätze des Baugesetzbuches sind Ausdruck einer Stadtentwicklungspolitik des Bundes, die die Innenentwicklung und Urbanität der Städte stärken und die wohnortnahe Versorgung sicherstellen will. Dabei geht nicht um den Schutz vorhandener Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen sondern um die Erhaltung und Entwicklung schützenswerter Strukturen.

Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB sind räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion weit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Versorgungsbereiche umfassen unterschiedliche Stufen:

- Innenstadtzentren,
- Nebenzentren in Stadtteilen,
- Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und in nichtstädtischen Gemeinden.

3.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan

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

Die Hansestadt Lübeck hat im zentralörtlichen System des LEP 2010 die Funktion eines Oberzentrums. Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler Bedeutung. Sie versorgen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

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

Für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen gelten gemäß LEP folgende Vorgaben, um eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Lande zu gewährleisten:

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

Gemäß dem städtebaulichen Integrationsgebot sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen geplant und zugelassen werden. Die Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll nur ausnahmsweise unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, wenn

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

Die Beachtung der vorgenannten Vorgaben und Bindungen ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen. Zu diesem Zweck ist ein Fachgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der in Lübeck-Dänischburg erstellt worden. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung bzw. die Berücksichtigung der genannten Prüfkriterien ist unter Punkt 7.1 der Begründung dargelegt.

3.3 Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung aus städtischen Konzepten

3.3.1 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 24.02.2011 ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) beschlossen, das von Verwaltung der Hansestadt Lübeck auf der Grundlage eines Fachgutachtens erstellt worden ist. Es ersetzt das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009, da die Inhalte des Beschlusstextes aus 2009 in die Leitsätze des Zentrenkonzeptes 2011 eingeflossen sind. Wesentliche Ziele des Zentrenkonzeptes 2011 sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Zentrenkonzept 2011 ist bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2011 aus:

- der „Lübecker Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (s.u.),
- einer Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte Lübecks (Lübecker Zentrensystem) in die Kategorien Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszent-

ren, Sonderstandorte (differenziert nach Sonderstandorten (über-) regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten),

- einer Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Lübecks und Abgrenzung der Sonderstandorte (über-) regionaler Bedeutung sowie
- den Lübecker Leitsätzen zur Stärkung der Zentren und Sicherung der Nahversorgung einschließlich der zugehörigen Ausführungen:

Der Standort Dänischburg ist gemäß Lübecker Zentrensystem kein zentraler Versorgungsbe- reich, sondern ist - wie auch der Standort Buntekuh-Herrenholz - als Sonderstandort (über-) regionaler Bedeutung klassifiziert. Zentrenrelevanter Einzelhandel kann an diesen Sonderstand- orten gemäß Leitsatz 2 unter der Maßgabe angesiedelt bzw. entwickelt werden, dass die ober- zentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt sowie die Versorgungsfunktion der Stadtteil- und Nahversorgungszentren nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Dies wird im Verträglich- keitsgutachtens des Büros Dr. Lademann & Partner nachvollziehbar dargelegt. Auf Grundlage dieser Untersuchung wird festgestellt, dass diese Maßgabe erfüllt wird (siehe 7.1).

Die Ausweisung der Standorte Dänischburg und Buntekuh-Herrenholz als Sonderstandorte (über)regionaler Bedeutung trägt der - gegenüber dem vorhergehenden Einzelhandelsentwick- lungskonzept von 2004 - veränderten Einschätzung hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Lübecker Stadtgebiet Rechnung. Ziel war es dabei, die Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf maximal zwei Standorte außerhalb des Haupt- zentrums Innenstadt zu konzentrieren. Maßgeblich bei der Auswahl des Standorts Dänischburg war die günstige Verkehrsanbindung, das für Einzelhandelsnutzungen (wenn auch in deutlich geringerem Umfang) bereits bestehende Baurecht sowie das konkret geplante IKEA- Ansiedlungsvorhaben, durch das neue Kaufkraftpotenziale erschlossen bzw. bisher v.a. nach Hamburg abfließende Kaufkraft in der Region gehalten werden können. Die Entwicklung des Sonderstandortes dient somit vor allem der Attraktivitätssteigerung der Stadt als Einzelhandels- destination sowie der Sicherung und Entwicklung ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion.

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann am Sonderstandort Dänischburg zur Sicherung eines dichten Nahversorgungsnetzes gemäß Leitsatz 4 ausnahmsweise angesiedelt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass durch die Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen. Im vorlie- genden Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner wird dies plausibel belegt (siehe 7.1), so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Voraussetzungen vorliegen.

Die Lübecker Sortimentsliste unterscheidet drei allgemeine Arten von Sortimenten:

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film

- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

3.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für Kücknitz die „Revitalisierung des Villeroy&Boch-Geländes als Planungsziel (Projektvorschlag).

Darüber hinaus sind aufgrund der Planung eines Einkaufszentrums am Standort Dänischburg und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Lübecker Innenstadt die diesbezüglichen Ziele von Belang. So benennt das ISEK für die Innenstadt die folgenden einzelhandelsrelevanten Themen:

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

Für die Zielerreichung werden Projekte wie die geförderte Maßnahme „Mitten in Lübeck“ und die Neugestaltung einzelner Rippenstraßen vorgesehen.

3.3.3 Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“

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

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

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen am 04.03.2008, stellt das ehemalige Werksgelände von Villeroy & Boch überwiegend als starkversiegelte Industriefläche, die nördlichen Baugebiete als gemischte Bauflächen dar.

Entlang der Bahnlinie sind Gehölzstrukturen (Gebüsch und Baumreihe) sowie Röhrichtflächen im Bereich der Schönungsteiche dargestellt, auf dem Spülfeld südlich der Bahnlinie halbruderaler Gras- und Staudenfluren.

Im Schutzgebietskonzept des Landschaftsplanes ist das ehemalige Spülfeld Bestandteil des FFH-Gebietes „Traveförde und angrenzende Flächen“.

Im Entwicklungskonzept sind die Röhrichtflächen nördlich der Bahn als gesetzlich geschützte Biotope und das Spülfeld südlich der Bahn als festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzfläche dargestellt. Zudem ist die Bahnlinie als lineare Eignungsfläche für den Biotopverbund ausgewiesen und die Gehölzstrukturen entlang der Bahn als Grünzug Siems/Dänischburg.

Als Entwicklungsmaßnahme ist für das Werksgelände die Untersuchung, Sicherung und Sanierung von Altlasten vorgesehen. Weitere konkrete Entwicklungsmaßnahmen sind im Geltungsbereich nicht festgelegt.

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“, Stand Februar 2010, in dem das Thema Erholung auf der Grundlage des Landschaftsplanes vertiefend behandelt wird, sind die Flächen zwischen Bahnstrecke und Trave als Grünzug Nr. 6.10 „Traveweg“ dargestellt. Als Entwicklungsmaßnahmen sind u.a. das Aufstellen von Ruhebänken, die Sanierung von Wegen und eine Beschilderung vorgeschlagen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 27.52.01 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Fachmarkt- und Einkaufszentrums ("IKEA Scandinavian Centre Lübeck") auf dem brachliegenden östlichen Teil des ehemaligen Villeroy-&Boch-Geländes in Lübeck-Dänischburg geschaffen werden.

Ziel der Planung ist dabei gleichermaßen die Revitalisierung der verkehrsgünstig gelegenen Gewerbebrache durch die Ansiedlung eines auch überregional bedeutsamen Fachmarkt- und Einkaufszentrums wie auch die Begrenzung der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf ein städtebaulich und raumordnerisch vertretbares Maß. Die aus den bundesgesetzlichen, landesplanerischen und kommunalen Vorgaben abzuleitende wesentliche Maßgabe besteht dabei in

dem Ausschluss von Schädigungen der Funktionsfähigkeit anderer Versorgungszentren (siehe Darlegungen unter 3.1 bis 3.3).

Im Einzelnen werden mit der Planaufstellung folgende Ziele verfolgt:

- Revitalisierung einer Gewerbebrache in verkehrsgünstiger Lage durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen unterschiedlicher Branchen,
- Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung des Oberzentrums Hansestadt Lübeck durch ein für die Region bedeutsames Fachmarkt- und Einkaufszentrum,
- Begrenzung der Verkaufsflächen zur Vermeidung erheblicher Umsatzumverteilungen aus anderen Versorgungszentren zur Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze, auch für die ehemaligen Mitarbeiter des V&B-Werkes,
- optimale Verkehrslenkung zur Vermeidung von Staus,
- Schutz der Anwohner vor unzumutbaren Lärmbelästigungen,
- Begrenzung der Gebäudehöhen zur Vermeidung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild,
- Berücksichtigung des Naturschutz- und des Erholungswertes der Trave-Niederung.

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der zum Aufstellungsbeschluss vorgelegte Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Vorhaben „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“ ist im Laufe des Planungsprozesses vom Vorhabenträger weiterentwickelt und konkretisiert worden. Dem als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 liegt der mit der Hansestadt Lübeck abgestimmte und im Durchführungsvertrag fixierte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für das „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“ mit Stand 21.10.2011 zugrunde, bestehend aus dem Vorhabenplan (Teil A des VEP, siehe Anhang 1) und dem Erschließungsplan (Teil B des VEP, siehe Anhang 2). Der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einer Beikarte zusammen mit dem weiter gefassten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt.

Teil A: Vorhabenplan

Der Vorhabenplan umfasst das auf den östlichen Teilflächen des Villeroy-&-Boch-Geländes geplante IKEA Scandinavian Centre Lübeck mit den drei Vorhabenkomponenten IKEA-Einrichtungshaus, Einkaufszentrum und Bau- und Gartenmarkt, die innere Erschließung des Vorhabengebietes, d.h. insbesondere die Lage und Anordnung der Anlieferungszone sowie der Kunden- und Mitarbeiter-Stellplätze einschließlich der zugehörigen Grundstückszufahrten, sowie die Begrünung der Freiflächen.

Die Gebäudeanordnung orientiert sich an dem Ziel, die Kunden möglichst schnell auf die Stellplatzanlage zu führen und die Gebäude als „Lärmriegel“ zum östlich gelegenen Wohngebiet und zum Naherholungs- und FFH-Gebiet der Trave zu nutzen. Das IKEA-Einrichtungshaus, das Einkaufszentrum und der Bau- und Gartenfachmarkt sind daher an den äußeren Rändern des Vorhabengebietes um eine zentral gelegene baumbestandene Stellplatzanlage für Kunden angeordnet. Die im östlichen bzw. südlichen Teil geplanten Baukörper des Einrichtungshauses und des Einkaufszentrums sind über einen gemeinsamen Eingangs- und Übergangsbereich miteinander verbunden. An der Süd- und Ostseite der beiden Gebäude sind die Mitarbeiterstellplätze und die Anlieferungszone vorgesehen.

Die im Vorhabenplan in ihren Umrissen zeichnerisch festgelegten Baukörper werden jeweils durch numerische Angaben zu den geplanten Grund-, Geschoss- und Verkaufsflächen sowie zur Geschossigkeit und zur geplanten Gesamthöhe konkretisiert. Dabei beinhaltet der Vorhabenplan für das Einrichtungshaus und das Einkaufszentrum bei der Angabe der geplanten Grund- und Geschossflächen „Von-bis-Werte“, die für die weitere Entwurfs- und Ausführungsplanung einen erforderlichen Gestaltungsspielraum von $\pm 5\%$ bieten. Die Maximalwerte entsprechen dabei den im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen für die zulässige Grund- und Geschossfläche (siehe Kap. 5.2.2).

Die Realisierung des IKEA-Einrichtungshauses ist vom Vorhabenträger in zwei Ausbaustufen vorgesehen. Dabei wird zunächst ein Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von 19.500 m² errichtet, das dann nach etwa 5 Jahren um weitere 6.000 m² auf eine Verkaufsfläche von 25.500 m² erweitert werden soll. Für den Fall, dass das Einrichtungshaus entgegen der bisherigen Planung auch nachts, d.h. vor 6:00 Uhr bzw. nach 22:00 Uhr angeliefert werden muss, ist eine schallgedämmten Einhausung der Anlieferungszone vorgesehen (siehe Kap. 5.5.1).

Das Einkaufszentrum soll über eine Fußgängerbrücke an den südlich des Vorhabengebietes geplanten Bahnhofsteilpunkt Lübeck-Dänischburg angebunden werden. Zwar liegen der geplante Bahnhofsteilpunkt und die zugehörige Brückenbindung nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, da die konkrete Ausgestaltung dem eisenbahnrechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben muss. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält jedoch eine Herstellungsverpflichtung für den Bahnhofsteilpunkt.

An der nördlichen Grenze des Vorhabengebietes ist der Bau- und Gartenmarkt als winkelförmiger Baukörper geplant, der die nördlich angrenzende Wohnbebauung zugleich gegenüber der zentralen Stellplatzanlage abschirmt. Südlich bzw. südöstlich des Bau- und Gartenmarktes soll auf den Stellplatzflächen ein bis zu 60 m hoher Navigationsturm mit Werbeschildern errichtet werden, der insbesondere von den nördlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Autobahnen und Landstraßen als Orientierungspunkt sichtbar sein soll

Teil B: Erschließungsplan

Der Erschließungsplan (siehe Anhang 2) umfasst die nördlich des Vorhabengebietes gelegenen öffentlichen Straßen in ihren künftigen Abgrenzungen, die für die Abwicklung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre unter Beibehaltung der jeweiligen Verbindungsfunktion um- und ausgebaut werden müssen. Der Erschließungsplan mit Stand 21.10.2011, dessen Umsetzung im Durchführungsvertrages geregelt ist, entspricht inhaltlich vollständig der Entwurfsfassung vom 18.08.2011, die im Rahmen der Behördenbeteiligung mit dem zuständigen Stellen der Stadt und des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abgestimmt worden ist.

Für die Bewältigung des zu erwartenden Kundenstroms ist ein Um- und Ausbau der Dänischburger Landstraße und der beiden Autobahnrampen der A226 vorgesehen. So sind auf den Autobahnabfahrten zusätzliche Fahrspuren für den abfließenden Verkehr in Verbindung mit einem Ausbau der Knotenpunkte mit der Dänischburger Landstraße geplant. Die Dänischburger Landstraße muss zwischen diesen Knotenpunkten sowie insbesondere in dem westlichen Teilabschnitt Richtung der Straße Spiegelkamp grundlegend um- und ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Anbindung der nördlich und nordwestlich der Dänischburger Landstraße vorhandenen Baugrundstücke über jeweils eigenständige Anliegerstraße neu geordnet, die an die Dänischburger Landstraße bzw. den Spiegelkamp anschließen.

Zum Schutz der Bewohner der angrenzenden Baugrundstücke vor Lärm ist in weiten Teilen der Dänischburger Landstraße die Errichtung von Lärmschutzwänden vorgesehen.

Durchführungsvertrag

Die Durchführung der im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmten Baumaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, auf dessen Inhalte sich die beiden Vertragspartner IKEA und die Hansestadt Lübeck vor der Vertragsunterzeichnung verständigt haben und der mit dem Satzungsbeschluss vom 15.12.2011 in Kraft getreten ist. Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages ist neben der Durchführungsverpflichtung die Übernahme sämtlicher Kosten durch den Vorhabenträger. Zu den Regelungen des Durchführungsvertrages im Einzelnen siehe unter Pkt. 8.1 der Begründung.

5. Inhalte der Planung / Begründung u. Abwägung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Einleitende Flächenbilanz

<u>Plangebiet insgesamt</u>	<u>28,61 ha</u>
davon: Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“	18,37 ha
Mischgebiet	1,24 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,37 ha
Straßenverkehrsflächen u. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	2,95 ha
planfestgestellte Bundesautobahn	2,14 ha
Bahnanlagen (in nachrichtlicher Übernahme)	0,75 ha
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	0,12 ha
öffentliche Grün- und Wegeverbindung	0,34 ha
private Grünflächen	1,83 ha
Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Cafe / Bistro“	0,02 ha
Wasserfläche	0,48 ha

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

a) Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“

Das Vorhabengebiet „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“ wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ festgesetzt. Aufgrund der Gesamtgröße des Vorhabengebietes von 18,35 ha und der hier künftig zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 60.000 m² ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zwingend erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes bezüglich der Anordnung der geplanten Einzelhandelsnutzungen und der zugehörigen Stellplätze gliedert sich das Sondergebiet in folgende drei Teilgebiete, die um die zentral gelegene Gemeinschafts-Stellplatzanlage angeordnet sind:

- Teilgebiet 1 für ein Einrichtungshaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 25.500 m²,
- Teilgebiet 2 für ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 24.500 m²,
- Teilgebiet 3 für einen oder mehrere Fachmärkte aus dem Bereich Bau- und Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 10.000 m².

Eine Gliederung in drei Teilgebiete wurde vorgenommen, um eine eindeutige Zuordnung von Sortimenten und Verkaufsflächen vornehmen zu können. Da der Bebauungsplan 27.52.01 als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, widersprechen die für das Vorhabengebiet vorgenommene Untergliederung des Sondergebietes sowie die teilgebietsbezogene Festsetzung von Sortimenten und Verkaufsflächen nicht den einschlägigen Urteilen zu Sondergebietsbebauungsplänen, in denen gebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzungen bemängelt werden.

Abweichend vom Vorhaben- und Erschließungsplan, der im Norden des Vorhabengebietes einen Bau- und Gartenfachmarkt vorsieht, ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan im SO-Teilgebiet 3 prinzipiell auch die Verteilung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 m² auf mehrere Betreiber von Fachmärkten für den Bau- und Gartenbedarf.

Berücksichtigung des siedlungsstrukturellen Integrationsgebotes und begründetes Abweichen vom städtebaulichen Integrationsgebot

Das Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ ist durch die Einbindung in den Ortsteil Dänischburg siedlungsstrukturell integriert, sodass das für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geltende siedlungsstrukturelle Integrationsgebot gemäß Zif. 2.8 Abs. 6 des Landesentwicklungsplanes erfüllt ist.

Aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Anbindung an die Innenstadt oder an ein Stadtteilzentrum und der Ausrichtung auf den autofahrenden Kunden kann das für den zentrenrelevanten Einzelhandel geltende städtebauliche Integrationsgebot hingegen nicht erfüllt werden. Ein Abweichen vom städtebaulichen Integrationsgebot ist jedoch unter Berücksichtigung der im LEP genannten Voraussetzungen aus folgenden Gründen möglich:

- Eine städtebaulich integrierte Lage des Vorhabens ist nachweislich nicht möglich. Das geplante Vorhaben kann aufgrund seiner Größe nicht in unmittelbarer Nähe und Verknüpfung mit der Innenstadt oder einem anderen Stadtzentrum realisiert werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das vom Vorhabenträger beantragte Vorhaben des Einkaufs- und Fachmarktzentrum Dänischburger Landstraße eine konzeptionelle Einheit bildet und nicht in Einzelbestandteile aufgeteilt werden kann.
- Die zentralörtliche Bedeutung der Hansestadt Lübeck wird durch das Vorhaben nachhaltig gestärkt. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass mit dem IKEA-Einrichtungshaus und dem House of Living der Fa. Villeroy & Boch Einzelhandelsnutzungen geplant sind, die es bisher weder in Lübeck selbst, noch in der gesamten Region gibt.
- Die vorhandene Einzelhandelsstruktur lässt eine weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenerweiterung zu. Dies wird durch das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner bestätigt.
- Die Ansiedlung führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche in Lübeck oder benachbarter zentraler Orte. Auch dies wird durch das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner nachweislich bestätigt (zur Berücksichtigung des Beeinträchtigungsverbotes siehe unten).

Ein Abweichen vom städtebaulichen Integrationsgebot erscheint auch unter Berücksichtigung der Nachnutzung einer Industrie- und Gewerbebrache in verkehrlich günstiger Lage, die aufbauend auf einer bereits bestehenden Bauleitplanung für großflächigen Einzelhandel einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, und der überregionalen Bedeutung, die dem Standort Dänischburg und seiner Entwicklung im städtischen Zentrenkonzept 2011 eingeräumt wird (siehe 3.3.1), gerechtfertigt. So ermöglicht Leitsatz 2 des Zentrenkonzeptes ausdrücklich die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort, soweit die oberzentrale Funktion

des Hauptzentrums Innenstadt sowie die Versorgungsfunktion der Stadtteil- und Nahversorgungszentren nachweislich nicht beeinträchtigt wird. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen hat auch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein in seiner landesplanerischen Stellungnahme (siehe unter 10.1) die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des städtebaulichen Integrationsgebots festgestellt.

Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

Im Einzelnen ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan in den Teilgebieten des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten bis zu den sortimentsbezogen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen.

Tab. 1: Zentrenrelevante Sortimente und festgesetzte Verkaufsflächenobergrenzen

Sortimente	Teilgebiet 1 Einrichtungshaus	Teilgebiet 2 Einkaufszentrum	Teilgebiet 3 Bau- und Gartenmarkt	Sondergebiet insgesamt
Zentrenrelevante Sortimente	5.070	16.000	(800)	21.070 (21.870)
Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires	0	5.200		5.200
Sport, Outdoor	0	2.400		2.400
Spielwaren, Hobbybedarf	200	800		1.000
Hausrat, Glas/Keramik/Porzellan, Geschenkartikel, Kunstgegenstände	2.450	2.050		4.500
Heimtextilien	1.070	950		2.020
Elektro (ohne Lampen, Leuchten), Foto, Film, Optik	0	2.600		2.600
Lampen, Leuchten	1.050	0		1.050
Großelektro (Weiße Ware)	150	900		1.050
Schreibwaren, Bücher	0	1.100		1.100
Waren aller Art (Aktions- und Saisonwaren im Einrichtungshaus)	150			150
Randsortimente in Bau- und Gartenmarkt (Teilgebiet 3) max. 100 m ² je Sortiment			(800)	(800)
Nahversorgungsrelev. Sortimente Lebensmittel, Drogerie- und pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften	200	3.300	0	3.500
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	5.270	19.300	(800)	24.570 (25.370)
Verkaufsflächen insgesamt (inkl. nichtzentrenrelev. Sort.)	25.500	24.500	10.000	60.000

(Werte in Klammern = Verkaufsflächen bei vollständiger Ausschöpfung der Obergrenzen für Ausnahmen)

Berücksichtigung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes

Die sortimentsbezogene Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen trägt dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot Rechnung, die als Ziele und Grundsätze der Landesplanung bei der Einzelhandelsentwicklung und deren Planung zu beachten sind (vgl. auch 3.2). Für die Ermittlung von belastbaren Verkaufsflächenobergrenzen, bei deren Einhaltung das geplante Vorhaben die zentralörtliche Bedeutung der Standortgemeinde nicht übersteigt (Kongruenzgebot) und wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender und geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde und in deren Umfeld vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot), hat die Hansestadt Lübeck ein entsprechendes Fachgutachten erarbeiten lassen. So basiert die Festsetzung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen weitgehend auf den Ergebnissen eines Verträglichkeitsgutachtens des Büro Dr. Lademann & Partner, das mit Stand März 2011 vorliegt.

In dem „Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens“ werden die Auswirkungen der Vorhaben „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“ in Dänischburg und CITTI-Park-Erweiterung in Herrenholz in einer kumulativen Betrachtung ermittelt und analysiert, wobei auch die am Standort Genin Süd planungsrechtlich zulässigen, aber noch nicht realisierten Einzelhandelsnutzungen (Dodenhof bzw. Möbel XXXLutz / Möbel Höffner und ergänzende Fachmärkte) berücksichtigt werden.

Für die von den Vorhabenträgern IKEA und CITTI-Park nach Sortimenten differenziert beantragten Verkaufsflächen hat das Verträglichkeitsgutachten sortimentsbezogen Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung ausgesprochen, bei deren Beachtung von nicht mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener Versorgungszentren und der Nahversorgung ausgegangen werden kann. Auf Grundlage der nachvollziehbaren gutachterlichen Ausführungen wurde diesen Empfehlungen vollständig gefolgt, indem entsprechende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt wurden.

Darüber hinaus hat die Abteilung Landesplanung des Innenministeriums Schleswig-Holstein mit Stellungnahme vom 08.03.2011 eine weitergehende Beschränkung der beantragten Verkaufsflächen vorgegeben, um die Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes zu wahren. So wurde gefordert, bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen eigenständigen Drogeriemarkt auszuschließen und die Verkaufsflächen der auf den Fachmarkt der Fa. Villeroy & Boch ("House of Living") bezogenen Sortimente (Hausrat, Glas/ Keramik/ Porzellan, Geschenkartikel und Heimtextilien) auf höchstens 50% der max. 6.000 m² Gesamtverkaufsfläche des Fachmarkts, d.h. auf eine Obergrenze von 3.000 m² zu beschränken. Diese landesplanerischen Maßgaben sind im Bebauungsplan in vollem Umfang durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt worden. Die auf den Fachmarkt für Glas, Porzellan und Keramik der Fa. Villeroy & Boch bezogene Forderung der Landesplanungsbehörde, den Anteil der Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente auf maximal 50 % der jeweils tatsächlich realisierten Gesamtverkaufsfläche (also nicht der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m²) zu begrenzen, findet im Durchführungsvertrag Berücksichtigung.

Bei vollständiger Ausschöpfung der sortimentsbezogen zulässigen bzw. zulassungsfähigen Verkaufsflächenobergrenzen (einschließlich Ausnahmen) können in den Teilgebieten des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 21.870 m² entstehen. Bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 60.000 m² entspricht dies einem Anteil von rund 36 %. Die Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente sind im Einkaufszentrum auf 3.300 m², im Einrichtungshaus auf 200 m² beschränkt. Angestrebt wird dabei eine Mischung aus einem Vollsortimenter und einzelnen Läden. Die Ansiedlung eines eigenständigen Drogeriemarktes wird hingegen entsprechend einer Maßgabe der Landesplanungsbehörde ausgeschlossen.

Innerhalb des Teilgebietes 1 (Einrichtungshaus) können zentrenrelevante Sortimente auf maximal 5.070 m² angeboten werden. Für das Teilgebiet 2 (Einkaufszentrum) ist die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente auf maximal 16.000 m² beschränkt. Darüber hinaus schließt der Bebauungsplan die Errichtung eines eigenständigen SB-Warenhauses bzw. dessen Unterbringung in dem geplanten Einkaufszentrum aus, da diese besonders attraktive Form der Einzelhandelsnutzung nicht an peripheren Sonderstandorten, sondern ausschließlich in der Lübecker Innenstadt als ausgewiesenem Hauptzentrum zulässig bleiben soll. Für die im Teilgebiet 3 zulässigen Fachmärkte für den Bau- und Gartenbedarf können zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² je Sortiment und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. insgesamt auf höchstens 800 m² zugelassen werden. Von der Ausnahmeregelung soll nur für solche zentrenrelevanten Nebensortimente Gebrauch gemacht werden, die üblicherweise im funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptsortiment angeboten werden (z.B. Lampen in einem Baumarkt).

Im Zusammenwirken mit der am Standort Buntekuh geplanten Erweiterung des CITTI-Parks um bis zu 8.600 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden die für die parallele Umsetzung beider Vorhaben ermittelten Umsatzumverteilungsquoten gemäß Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner in der Regel unterhalb des „kritischen“ Schwellenwertes von 10 % bzw. für die auch am Standort Genin Süd zulässigen Sortimente unterhalb von 8,5 % liegen. Um die Auswirkungen der prognostizierten Umsatzumverteilungen auf die betroffenen Versorgungszentren hinsichtlich ihrer städtebaulichen Relevanz hinreichend einschätzen zu können, wurden die betroffenen Zentren und die zu erwartenden strukturellen Veränderungen im Verträglichkeitsgutachten einer entsprechenden ergänzenden Betrachtung unterzogen.

Aufgrund der gegenüber der Antragstellung vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die die Reduzierungsempfehlungen des Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann & Partner ebenso berücksichtigen wie die von der Landesplanungsbehörde formulierten Maßgaben, wird davon ausgegangen, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot nicht beeinträchtigt werden. Diese Einschätzung wird auch durch die landesplanerischen Stellungnahmen bestätigt.

Ausführlichere Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf die Innenstadt und andere Versorgungszentren sind unter Pkt. 7.1 dieser Begründung dargelegt.

Nichtzentrenrelevante Sortimente

In den drei Teilgebieten sind die folgenden nichtzentrenrelevanten Sortimente zulässig:

Tab. 2: Zulässige nichtzentrenrelevante Sortimente

Teilgebiet 1: Einrichtungshaus	Teilgebiet 2: Einkaufszentrum	Teilgebiet 3: Bau- und Gartenmarkt
<u>Kernsortimente:</u> - Möbel (inkl. Matratzen), - Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden <u>Randsortimente:</u> - Farben, Lacke, - Tapeten, - Sanitärwaren, - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)	- Möbel (inkl. Matratzen), - Antiquitäten (Möbel), - Fliesen, Sanitärwaren, - Campingartikel (ohne Bekleidung u. Schuhe), - Motorradzubehör, - Büromaschinen (inkl. Bürobedarf), - Zoobedarf, - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) sowie - Babybedarf (ohne Bekleidung)	<u>Kernsortimente:</u> - Bodenbeläge (ohne Teppiche), - Farben, Lacke, - Tapeten, - Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial, - Sanitärwaren, - Werkzeuge, Eisenwaren, - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)

Im Teilgebiet 3 (Bau- und Gartenmarkt) sind über die aufgeführten Kernsortimente hinaus auch andere nichtzentrenrelevante Randsortimente möglich, die üblicherweise in einem Bau- und/oder Gartenmarkt angeboten werden, wie etwa Bad- und Küchenmöbel.

Nichtzentrenrelevante Sortimente im Sondergebiet unterliegen keiner unmittelbaren sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung; mittelbar ist ihre Ansiedlung jedoch durch die für die Teilgebiete festgesetzten Obergrenzen der Gesamtverkaufsfläche eingeschränkt (s. Tab. 1). Innerhalb des Einkaufszentrums wird für Einzelhandelsbetriebe nichtzentrenrelevanter Sortimente jedoch eine Verkaufsflächenobergrenze von jeweils 1.500 m² festgesetzt, um die Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten in diesem Teilgebiet zu vermeiden.

So können bei einer vollständigen Ausschöpfung der im Einkaufszentrum für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt zulässigen Verkaufsfläche von 19.300 m² noch auf bis zu 5.200 m² nichtzentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Sonstige Nutzflächen

Über die Einzelhandelsbetriebe hinaus sind im Sondergebiet weitere begleitende Nutzungsflächen geplant. Die Nutzflächen für Gastronomie und eigenständige Dienstleistungsbetriebe werden begrenzt, um diese üblicherweise in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren ansässigen Nutzungen im Sinne der Erhaltung der Versorgungsfunktion dieser Zentren an diesen Standorten zu erhalten. Eine übermäßige Ansiedlung von zentrentypischen Dienstleistungsbetrieben wie Restaurants, Banken, Reisebüros, Friseuren, Fitnessstudios, Physiotherapiepraxen etc. im Vorhabengebiet Dänischburg würde die Attraktivität der Zentren mittelbar schwächen.

Tab. 3: Zulässige sonstige Nutzungen im Sondergebiet

	Teilgebiet 1 Einrichtungshaus	Teilgebiet 2 Einkaufszentrum	Teilgebiet 3 Bau- und Gartenmarkt	Sondergebiet insgesamt
Sonstige Nutzflächen gesamt	2.600	4.100	300 (1.800)	7.000 (8.500)
Schank- und Speisewirtschaften	2.600	2.000	300	4.900
Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe		500	(1.500)	500 (2.000)
Büroflächen		1.600		1.600

(Werte in Klammern = Nutzflächen bei vollständiger Ausschöpfung der Obergrenzen für Ausnahmen)

b) Mischgebiet

Die heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke nördlich der Dänischburger Landstraße werden entsprechend der FNP-Darstellung (gemischte Baufläche) überwiegend als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die MI-Festsetzung ist dabei nicht der vorhandenen Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm geschuldet, als vielmehr Ausdruck des planerischen Zieles, der verkehrlichen Lagegunst an einer Autobahnanschlussstelle und der infolge der IKEA-Ansiedlung zu erwartenden Synergieeffekte durch die Zulässigkeit von MI-verträglichen gewerblichen und hier insbesondere von Dienstleistungsnutzungen Rechnung zu tragen. Das Störpotenzial gewerblicher Nutzung ist dabei auf das MI-typische Maß beschränkt, d.h. das Wohnen darf durch den jeweiligen Gewerbebetrieb nicht wesentlich gestört werden.

Die Überplanung der Baugrundstücke Dänischburger Landstraße 78 – 106 (gerade Hausnummern) als Mischgebiete bedingt für die hier bisher ausgeübten Wohnnutzungen keine Herabstufung hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit. Aufgrund der bisher gegebenen unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnens zu einem Gewerbe- bzw. Industriebetrieb der Sanitärwarenproduktion war hier gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm bisher von einer Gemengelagensituation auszugehen, die das Störpotenzial des Gewerbebetriebes im Übergangsbereich zur Wohnnutzung auf ein MI-Niveau beschränkte bzw. die Schutzbedürftigkeit der wohngenutzten Grundstücke auf MI-Niveau herabsetzte (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Unter Berücksichtigung dieser immissionsschutzrechtlichen Ausgangssituation stellt die MI-Festsetzung für die überplanten Wohngrundstücke keine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand dar. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Lärm- und sonstige Immissionsbelastung der Grundstücke nördlich der Dänischburger Landstraße auch in der derzeitigen Situation überwiegend auf die Verkehrsbelastung der Dänischburger Landstraße und insbesondere der Autobahn zurückzuführen ist (vgl. auch Umweltbericht, Kap. 6.3.6)

Abweichend von der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes bezieht die MI-Festsetzung des Bebauungsplanes auch das unmittelbar östlich der Autobahnrampe gelegen Grundstück Dänischburger Landstraße 78 mit ein, da hier aufgrund der hohen Lärmbelastung planungsrechtlich künftig auch eine rein gewerbliche bzw. dienstleistungsbezogene Nutzung des betreffenden Grundstücks ermöglicht werden soll. Die ausgeübte Nutzung durch einen Gastronomiebetrieb ist mit der MI-Festsetzung vereinbar.

Da die als Mischgebiete überplanten Grundstücke aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zum geplanten Fachmarkt- und Einkaufszentrum attraktiv für die Ansiedlung sonstiger Einzelhandelsbetriebe sind, sind hier Begrenzungen der Einzelhandelsnutzungen im Sinne des städtischen Zentrenkonzeptes wie des Schutzes der Anwohner vor zusätzlichen Kundenverkehren erforderlich. Daher schließt der Bebauungsplan die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe aus und beschränkt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf Läden mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m² und für Fahrradläden auf höchstens 200 m². Da es sich bei den MI-Grundstücken zudem um städtebaulich nicht integrierte Lagen handelt, können Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten hier im Sinne von Leitsatz 2 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungs-konzeptes zudem nur ausnahmsweise zugelassen werden. Durch die Einzelfallprüfung können unerwünschte Agglomerationen von Läden ebenso vermieden werden wie die Ansiedlung solcher Betriebe, die aufgrund eines starken Kundenverkehrs eine zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohner befürchten lassen.

Soweit Teile des Mischgebietes wohngeprägt sind, schließt der Bebauungsplan hier das Wohnen störende Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO aus. In den übrigen Teilen des Mischgebietes bleibt die Zulässigkeit von Spielhallen und anderen kerngebietstypischen Vergnügungsstätten auf den Ausnahmetatbestand beschränkt.

c) Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücke östlich der Tannenstraße werden aufgrund der vorhandenen Nutzung und ihrer Einbindung in das nördlich und östlich angrenzende größere Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

d) Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Café/Bistro

Nahe der geplanten Schiffsanlegestelle an der Trave soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan in seinem Ergänzungsgebiet die Anlage eines Cafés bzw. Bistros ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend den geplanten Standort als Fläche mit dem besonderen Nut-

zungszweck Café/Bistro fest. Aufgrund der Lage außerhalb des Vorhabengebietes sieht der Durchführungsvertrag hier keine Bauverpflichtung vor.

Die Baufläche liegt auf einem abgedeckten ehemaligen Spülfeld für Keramikschlämme (vgl. Kap. 2.3.2). Für eine Bebauung gilt daher die Maßgabe, dass im Baugenehmigungsverfahren durch ein mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmtes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die Bebauung (z.B. Verschleppung von Bohrgut, Randumläufigkeiten) mit technischen Maßnahmen dauerhaft unterbunden werden (Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde Lübeck vom 31.05.2011).

Aufgrund der Lage innerhalb des FFH-Gebietes „Traveförde und angrenzende Flächen“ und in Nachbarschaft zum EU-Vogelschutzgebiet „Traveförde“ sind für den Betrieb des Café/Bistros die Erhaltungsziele dieser Gebiete zu beachten. Auf Grundlage der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Stand Juni 2011) werden Beschränkungen der Öffnungszeiten des geplanten Cafés/Bistros erforderlich, die als Maßnahmen zur Schadensbegrenzung im Bebauungsplan textlich festgesetzt sind. Die möglichen Öffnungszeiten entsprechen den Betriebszeiten der Personenschiffahrt Lübeck-Travemünde, so dass das Café/Bistro für die Passagiere der Personenschiffahrt zu jeder Zeit nutzbar sein kann. Weiterhin werden Beschränkungen der Beleuchtung am Café/Bistro und am geplanten Schiffsanleger sowie eine Abzäunung zum westlich gelegenen FFH-Gebiet festgesetzt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Am geplanten Vorhaben orientierte Nutzungsmaße für das Sondergebiet

Die für die drei Teilgebiete Einrichtungshaus, Einkaufszentrum und Fachmarkt festgesetzten Grundflächen von 34.000 m², 30.500 m² und 12.000 m² berücksichtigen die im Vorhabenplan festgelegten Höchstwerte der Grundflächen (GR) für die jeweils geplanten Gebäude. Gleiches gilt für die festgesetzten maximalen Geschossflächen (GF) von 49.000 m², 45.000 m² und 12.000 m². Die für das Einrichtungshaus festgesetzte GR-Obergrenze von 34.000 m² berücksichtigt dabei auch eine mögliche Einhausung der Anlieferungszone (+ ca. 4.500 m²), die im Falle einer – bisher nicht geplanten – nächtlichen Anlieferung aus Lärmschutzgründen erforderlich wird (s. Kap. 5.5.1). In der Summe kann somit innerhalb des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ bei einer Grundfläche von bis zu 76.500 m² eine Geschossfläche von bis zu 106.000 m² entstehen.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist unter Berücksichtigung der geplanten Bauvorhaben auf 2 Vollgeschosse für das Einrichtungshaus und das Einkaufszentrum und auf 1 Vollgeschoss für das Teilgebiet 3 (Bau- und Gartenmarkt) beschränkt. Im Teilgebiet 3 können auf einer untergeordneten Grundfläche von bis zu 300 m² ausnahmsweise auch drei Vollgeschosse für die „Stapelung“ von Büro- und Sozialräumen zugelassen werden.

Die für das Einrichtungshaus festgesetzte maximale Oberkante von 21,0 m ü. NHN ermöglicht hier bei einer geplanten Geländehöhe von ca. 5,0 m ü. NHN ein bis zu 16 m hohes Gebäude. Diese Gebäudehöhen berücksichtigt die Planung des Vorhabenträgers, hier ein überwiegend zweigeschossiges Gebäude mit Geschosshöhen von bis zu 7,0 m zu errichten, die eine halb- bis vollautomatische Lagerhaltung ermöglichen.

Für das Einkaufszentrum im Teilgebiet 2 sind vergleichbare Anforderungen nicht zu berücksichtigen, so dass hier mit 18,0 m ü. NHN eine um 3,0 m geringere Bebauungshöhe (Oberkante) festgesetzt werden kann. Gleiches gilt für die überwiegend eingeschossige Hallenbebauung von Bau- und Gartenmärkten im Teilgebiet 3. Höhenüberschreitungen um bis zu 1,5 m können hier lediglich für die kleinere dreigeschossig bebaubare Teilfläche (siehe oben) zugelassen werden.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen fügen sich in die Höhenbeschränkungen für die westlich und südlich angrenzenden Gewerbegebiete ein. So lässt der westlich anschließende Bebauungsplan 27.52.00 Gebäudehöhen von bis zu 23,0 m zu, während der südöstlich angrenzende Bebauungsplan 27.53.00 eine Gewerbebebauung mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht.

Höhenbeschränkungen für Garagengebäude und sonstige Nebenanlagen

Für die Parkhäuser und Parkpaletten, die auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können (s. Kap. 5.3.3), wird die maximale Oberkante baulicher Anlagen auf 18,0 m ü. NHN begrenzt, sodass hier die gleichen Höhenbeschränkungen wie für die nördlich und südlich angrenzende Bebauung der Teilgebiete 2 und 3 gelten.

Für den vom Vorhabenträger geplanten Werbepylon setzt der Bebauungsplan im nördlichen Teil der Gemeinschaftsstellplatzanlage eine Fläche fest, auf der eine bis zu 60 m hohe Anlage errichtet werden darf. Die Höhe von 60 m ist erforderlich, damit der Werbepylon seine Funktion als Navigationsturm für den Kundenverkehr auf den umliegenden Autobahnen und Zufahrtsstraßen erfüllen kann. Richtfunkstrecken von Betreibern für zivile Richtfunkanlagen sind an dem gewählten Standort nach Auskunft der Betreiber (E-Plus, Vodafone, Telefónica O2, Deutsche Breitbanddienste und Inquam Broadband) sowie der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB nicht betroffen.

Zulässige „Zweit-GRZ“ von 0,9

Im SO-Gebiet beträgt der heutige Versiegelungsgrad ca. 85%. Die Planung des Vorhabenträgers sieht eine Versiegelung mit Gebäuden, Zu-, Aus- und Umfahrten, Stellplätzen einschl. Parkpaletten etc. von ca. 87% vor. Um eine gewisse Sicherheit für die konkrete Entwurfsphase zu gewährleisten, wird eine maximale Versiegelung des Baugrundstücks von 90% zugelassen. Hierdurch wird die Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 10% überschritten.

Auf Grund des heute schon vorhandenen, hohen Versiegelungsgrades wird die geplante Erhöhung um 5% nicht zu städtebaulichen Missständen führen. Die erforderlichen Randeingrünungen im Süden und Norden des SO-Gebietes sind gesichert, ebenfalls die Begrünung der Stellplatzanlagen durch Bäume und Pflanzinseln. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sonstige öffentliche Belange stehen dem leicht erhöhten Versiegelungsgrad nicht entgegen.

GR- und Höhenbeschränkung für das Café/Bistro

Für das Bistro/Café ist eine überbaubare Grundfläche von maximal 125 m² vorgesehen. Für Terrassen und Wege ist eine Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Baufensters um maximal 125 m² auf 250 m² zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass das Raumangebot mit zusätzlicher (überdachter) Terrasse ausreicht, den wartenden Passagieren der Personenschiffahrt auch bei schlechterem Wetter als „Wetterschutz“ zu dienen.

Die Anlage von Wegen und Stegen außerhalb des Baufensters zur Anbindung an den Traveweg bzw. an den Schiffsanleger ist notwendig und zulässig; die Flächen werden auf die festgesetzte Versiegelung nicht angerechnet, da sie sich außerhalb des Baufensters in der privaten Grünfläche befinden.

Die maximale Höhe des Bistros berücksichtigt den höchsten in der Hansestadt Lübeck gemessenen Wasserstand von +3,87 m NHN. Bei einer festgesetzten Oberkante von maximal 8,0 m ü. NHN und einer Fußbodenhöhe von +4,0 m ü. NHN kann die tatsächliche Höhe des aufgestän-

erten Gebäudes 4,0 m nicht überschreiten. Dieses ist unter Berücksichtigung der abgesetzten Lage an der Trave innerhalb eines FFH-Gebietes, aber in unmittelbarer Nähe eines dreigeschossig bebaubaren Gewerbegebietes (Bebauungsplan 27.53.00) angemessen.

Bestandsorientierte Bebauungsdichten im MI und im WA

Die vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. So berücksichtigt die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen für die Grundstücke Dänischburger Landstraße 72 – 92 (gerade) die hier überwiegend vorhandene zweigeschossige Bebauung. Für die übrigen überplanten Baugrundstücke trägt die Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss der vorhandenen eingeschossigen Einfamilienhausbebauung Rechnung. Oberhalb der maximal zulässigen Vollgeschosse bleiben jeweils Dachgeschosse zulässig, soweit sie keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind.

Die für die WA-Grundstücke festgesetzte GRZ-Obergrenze von 0,3 berücksichtigt die vorhandene und zu erhaltende lockere Bebauungsstruktur. Dabei belässt das Maß von 0,3 auf den meisten bebauten Grundstücken noch einen gewissen Entwicklungsspielraum. Bei den MI-Grundstücken tragen die festgesetzten GRZ-Obergrenzen von 0,4 bzw. überwiegend 0,5 der möglichen baulichen Nutzung der Grundstücke durch Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe Rechnung.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Baukörperausweisungen im Vorhabengebiet

Für die vom Vorhabenträger geplanten Baukörper (siehe Vorhabenplan im Anhang 1) beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan erweiterte Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen, die gleichermaßen ausladende Vordächer und Vorbauten wie auch geringfügige Gebäudeerweiterungen (z.B. für die Schaffung zusätzlicher Lagerflächen) ermöglichen. An der Ostseite des geplanten Einrichtungshauses (Teilgebiet 1) ermöglicht die Ausweisung eines eingeschossigen Bauteils die Einhausung der Anlieferungszone, die im Falle einer (gegenwärtig nicht geplanten) nächtlichen Anlieferung erforderlich wird.

Die erweiterte Baukörperausweisung für den Bau- und Gartenmarkt ermöglicht alternativ zu dem im Vorhabenplan enthaltenen winkelförmigen auch einen rechteckigen breiteren Baukörper.

Fläche für einen Werbepylon

Im nordwestlichen Teil der Stellplatzanlagen ist die Aufstellung eines ca. 60 m hohen Werbepytons zulässig, der auch beleuchtete Werbeanlagen aufnehmen kann. Die geplante Werbeanlage dient dem IKEA-Standort als weithin sichtbarer Orientierungspunkt, der aus Sicht des Vorhabenträgers für ein erfolgreiches Marketing und für die Verkehrslenkung erforderlich ist.

Flächen für Parkhäuser und Parkpaletten

Bei voller Ausschöpfung der zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen wird die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze voraussichtlich nicht ausreichen, um alle erforderlichen Stellplätze ebenerdig unterzubringen. Neben der Möglichkeit, Stellplätze auf den betreffenden Flächen auch unterirdisch herzustellen (allgemein zulässig), kann auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ausnahmsweise auch die Errichtung von Parkhäusern oder Parkpaletten zugelassen werden. Die Grundfläche der Parkgaragen darf dabei 12.000 m² nicht überschreiten, dies entspricht ca. 16% der gesamten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze. Für die der Parkhäuser und Parkpaletten gilt die gleiche Höhenbegrenzung wie für die für das Einkaufszentrum und den Fachmarkt (Oberkante maximal 18,0 m ü. NHN).

Da mit der Errichtung von Parkhäusern oder Parkpaletten anstelle von ebenerdigen Stellplätzen eine reduzierte Begrünung des Vorhabengebietes einhergeht (zu erforderlichen Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen siehe 5.7) sind im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenhang mit der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung Kompensationsmöglichkeiten wie die Begrünung von Fassaden oder zusätzliche Baumpflanzungen an anderer Stelle zu prüfen.

Baufensterausweisungen im Misch- und allgemeinen Wohngebiet

Die Baugrenzen in den Mischgebieten und im allgemeinen Wohngebiet nehmen hauptsächlich den vorhandenen Bestand auf, lediglich in zwei Bereichen sind zusätzlich 2 Wohnhäuser und ein größeres Wohn-/Gewerbegebäude möglich.

Baukörperausweisung für das Cafe/Bistro

Die Baugrenzen des Cafés/Bistros einschließlich Überdachung der Terrasse sind wegen der sensiblen Lage zur Trave und im FFH-Gebiet eng an die mögliche Ausnutzung angelehnt.

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Sondergebiet „Fachmarkt und Einkaufszentrum“ liegt sehr verkehrsgünstig an der Dänischburger Landstraße mit direkter Anbindung an die Anschlussstelle „Dänischburg“ der BAB 226. Die Zu-/Abfahrten zum/vom Fachmarkt- und Einkaufszentrum sind über die Knoten 2 und 3 der Dänischburger Landstraße geplant (siehe Abb. 2).

Bei Realisierung der geplanten Einzelhandelsvorhaben wird ein Kundenverkehr von ca. 19.000 Kfz-Fahrten² an Normalwerktagen und ca. 29.000 Kfz-Fahrten an Samstagen erwartet. Der Hauptzulauf mit dem überwiegenden Anteil der Kunden aus Richtung Hamburg wird von der A226 über den Knotenpunkt 3 auf das Gelände erfolgen. Der Hauptablauf vom Gelände wird über den Knotenpunkt 2 (siehe Abb. 3) abgewickelt werden.

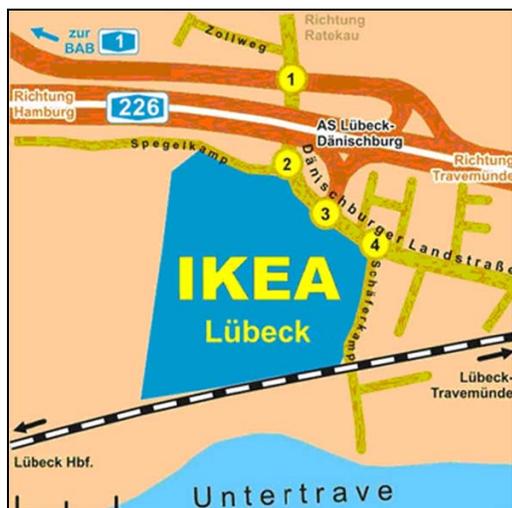


Abb. 2: Verkehrliche Einordnung und Bezeichnung der Knotenpunkte

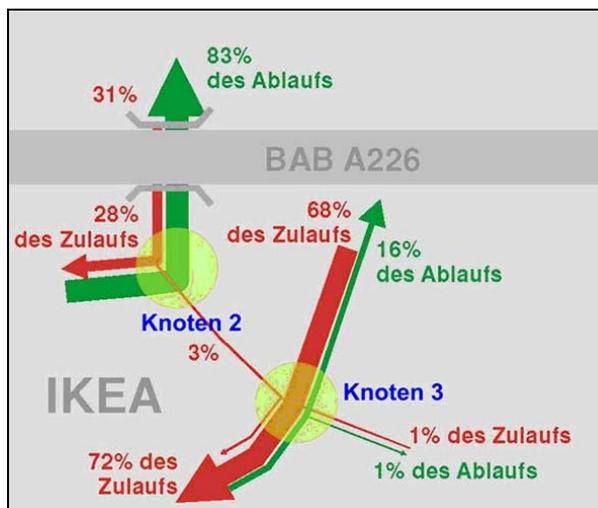


Abb. 3: Übersicht über die kleinräumige Verteilung der Neuverkehre

(Quelle: Verkehrsuntersuchung zum IKEA Scandinavian Centre Lübeck; urbanus / Lübeck, Stand 27.08.2010)

² Dabei gehen Hin- und Rückfahrten jeweils getrennt in die prognostizierte Anzahl der Kfz-Fahrten ein, d.h. 1 Kunden-Pkw = 2 Fahrten

Zur reibungslosen Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsmengen (siehe auch Kap. 7.2) wird ein Um- und Ausbau im Bereich der Dänischburger Landstraße und der Autobahnrampen erforderlich. Grundlage hierfür bilden die "Verkehrsuntersuchung zum IKEA Scandinavian Centre Lübeck" des Büros urbanus / Lübeck, Stand 27.08.2010 sowie der darauf aufbauende Erschließungsplan (siehe Anhang 2).

Im Ergebnis werden die Knotenpunkte 1 und 4 geringfügig, die Knotenpunkte 2 und 3 einschließlich der Dänischburger Landstraße erheblich um- bzw. ausgebaut. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant (vgl. Anhang 2: Erschließungsplan):

- Ausbau einer Rechtsabbiegerspur auf die BAB A226 Richtung Hamburg am Knotenpunkt 1,
- Aufweitung des Straßenquerschnitts der Dänischburger Landstraße unter der Autobahnbrücke,
- Aufweitung der Dänischburger Landstraße zwischen Autobahnbrücke und Knotenpunkt 2 von 3 auf 4 Fahrspuren,
- Neutrassierung einer 4-spurigen Straße von der nordwestlichen Hauptausfahrt des Fachmarkt- und Einkaufszentrums zum Knotenpunkt 2 (Planstraße A),
- Ausbau des Knotenpunktes 2 als lichtsignalgeregelte Kreuzung,
- Trennung des westlichen Abschnitts der Dänischburger Landstraße vom Knotenpunkt 2, Anbindung als Anliegerstraße an den Spiegelkamp und Ausbildung als Sackgasse,
- Verbreiterung der südlichen Autobahnrampe der A226 zum Knotenpunkt 3 um zwei Fahrspuren in Verbindung mit dem Ausbau des Knotenpunktes als vierarmige lichtsignalgeregelte Kreuzung mit der Dänischburger Landstraße und einer vierspurigen Zufahrt zum Vorhaben- gebiet,
- Neuordnung der Grundstückserschließung nördlich der Dänischburger Landstraße zwischen den Knotenpunkten 2 und 3 durch eine eigenständige Sammelzufahrt mit Anbindung an die Dänischburger Landstraße,
- geringfügige Aufweitung der Dänischburger Landstraße im Abschnitt zwischen dem Knoten 3 und der Einmündung Schäferkamp zur Anlage einer Linksabbiegerspur.

Außerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Lübeck und damit auch außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind am Knoten 1 und an der L181 noch geringfügige Umbaumaßnahmen (Fahrbahnerweiterung, Verschiebung der Bushaltestelle) vorgesehen, die mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH) und - im Hinblick auf die Bushaltestellen - mit der Gemeinde Ratekau abgestimmt sind. Da die Maßnahmen innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen durchgeführt werden können, sind für die Umsetzung nach Auskunft des LBV SH keine zusätzlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich.

Alle notwendigen Baumaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen. Er stellt ebenfalls die Erweiterungsflächen für die Neutrassierungen der Straßen zur Verfügung, soweit sie sich auf dem heutigen V&B-Gelände befinden.

Die gegenüber der heutigen Situation erweiterten/neuen Straßenflächen sollen nach Fertigstellung von den Straßenbaulastträgern übernommen und öffentlich gewidmet werden.

Die um- und ausgebauten Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung enthaltene Darstellung der Straßenführung ist für den Bereich der Autobahn sowie für den als Landesstraße klassifizierten

Teil der Dänischburger Landstraße planfeststellungsersetzend gemäß § 17b Abs. 2 FStrG bzw. § 40 Abs. 5 StrWG. Für die übrigen Teile des Plangebietes hat die Darstellung der Straßenführung keinen Normcharakter.

5.3.2 Innere Erschließung im Sondergebiet

Der Hauptstrom der Besucher wird über den Knotenpunkt 3 auf das IKEA-Gelände geführt und verteilt sich in der Stellplatzanlage. Die Besucher werden hauptsächlich über die westliche Ausfahrt-Trasse aus dem Gelände herausgeführt und über den signalisierten Knoten 2 geführt. Durch die Trennung der Zufahrts- und Abfahrtsverkehre wird die Verkehrslenkung zum, vom und auf dem Gelände optimiert.

Der Anlieferverkehr wird in erster Linie über den Knoten 2 auf die westliche Haupteerschließungsstraße und von dort auf die Südseite des Einkaufszentrums und zur Ostseite des Möbelmarktes geführt, wo die Waren entladen werden. Nach der Anlieferung verlassen Lkw und Transporter das Gelände entweder wieder über die nordwestliche Grundstückszufahrt (und im Anschluss daran über den Knotenpunkt 2) oder über die zentrale Grundstückszufahrt am Knoten 3.

5.3.3 Stellplätze

Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

Die Kunden-Stellplätze sind im Zentrum des Sondergebietes angeordnet. Über Hinweisschilder werden die Kunden entweder zum Bau- und Gartenmarkt im Teilgebiet 3 oder zum gemeinsamen Eingang des Einrichtungshauses und des Einkaufszentrums geführt. Die betrieblichen Stellplätze sollen gemäß Vorhabenplan auf der Rückseite und westlich des Einkaufszentrums angeordnet und über die westliche innere Erschließungsstraße angefahren werden. Der Vorhabenplan sieht die Anlage von insgesamt rd. 2.600 ebenerdigen Kfz-Stellplätzen und rd. 350 Fahrradstellplätzen für Kunden und Mitarbeiter vor. Die Kundenparkplätze sollen dabei auf einer zentral gelegenen gemeinschaftlichen Stellplatzanlage hergestellt werden. Die Mitarbeiterstellplätze sind v.a. auf den Flächen zwischen Bahntrasse und Einkaufszentrum/Einrichtungshaus sowie zwischen Baumarkt und Planstraße A vorgesehen.

Bei Umsetzung der Planung für die erste Realisierungsstufe, d.h. mit Verkaufsflächen (Vkf.) von 19.500 m² im Einrichtungshaus, 24.500 m² im Einkaufszentrum und 10.000 m² im Bau- und Gartenmarkt liegt der Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der geplanten Anzahl von Restaurantplätzen (rd. 600) und der sonstigen Nutzflächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen (ca. 2.100 m²) bei ca. 2.530 – 2.550 Stellplätzen, so dass die gemäß Vorhabenplan vorgesehenen 2.600 Stellplätze für den Stellplatzausweis ausreichen. Die Ermittlung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze erfolgt dabei in Anwendung der Richtzahltablette zum Stellplatzerlass Schleswig-Holstein und unter Berücksichtigung der Lübecker Anwendungspraxis bei vergleichbaren Einzelhandelsvorhaben (z.B. beim Einkaufszentrum CITTI-Park). Zusätzliche Stellplätze können im Bedarfsfall auf dem westlichen Nachbargrundstück oder unmittelbar auf dem Vorhabengelände in Tiefgaragen unter der Stellplatzfläche bzw. in mehrgeschossigen Parkhäusern bzw. Parkpaletten nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan ermöglicht dementsprechend auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze gleichermaßen die Errichtung von Tiefgaragen wie von Parkhäusern/Parkpaletten. Die im Vorhabengebiet und auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Stellplatzpotenziale sind aber vor allem auch für die geplante Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses um 6.000 m² Vkf. von Bedeutung. Eine abschließende Ermittlung des Stellplatzbedarfes für das konkrete Vorhaben erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der konkreten Verkaufs- und sonstigen Nutzflächen.

5.3.4 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr

Das Vorhabengelände ist derzeit nur über die Buslinie 33 des Stadtverkehrs Lübeck mit Haltestellen direkt nördlich an der Dänischburger Landstraße an das ÖPNV-Netz angebunden.

Für die Erschließung des Vorhabengebietes wird ein ÖPNV-Anteil von 10% angestrebt. Mit der geplanten Reaktivierung der Bahnstation Dänischburg als Bahnhofpunkt südlich des SO-Gebietes und der voraussichtlichen Einrichtung einer Bushaltestelle auf dem Vorhabengelände im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze wird die ÖPNV-Anbindung verbessert werden. Darüber hinaus ist die Verschiebung der in der Dänischburger Landstraße gelegenen Haltestelle „Grenzweg“ um ca. 150 m in Richtung des Vorhabengebietes bis nahe an die Einmündung Schäferkamp vorgesehen. Im Zuge des Umbaus des Knotens 1 muss außerdem die auf der Südseite der L181 gelegene Bushaltestelle in westlicher Richtung verschoben werden.

Die Anlage des Bahnhofpunktes wie auch die Festlegung zusätzlicher Bushaltestellen bzw. deren Verlagerung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Unbenommen dessen beinhaltet der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Errichtung des Bahnhofpunktes. Die Planung erfolgt über ein eigenständiges eisenbahnrechtliches Genehmigungsverfahren, das derzeit vom Vorhabenträger vorbereitet und nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes kurzfristig eingeleitet werden wird.

Die Verlagerung von Bushaltestellen wird vom Vorhabenträger mit dem Stadtverkehr Lübeck abgestimmt. Die Durchführung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Darüber hinaus soll der Standort auch wasserseitig durch eine Anlegestelle für die Personenschifffahrt erschlossen werden. Die Herstellung der Schiffsanlegestelle soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden. Eine Durchführungsverpflichtung wird es hierfür jedoch nicht geben.

5.3.5 Fahrrechte

Auf der Fläche des Traveweges zwischen der Straße Schäferkamp und dem Richtung Trave verlaufenden Graben sowie entlang der Westseite des Grabens soll der Lübeck Port Authority ein Fahrrecht für Fahrzeuge eingeräumt werden, die den Weg zur Wartung des Grabens befahren müssen.

Die Anlieferung des an der Trave geplanten Cafés/Bistros über den Traveweg soll über einen Gestattungsvertrag geregelt werden, den der für Grünflächen zuständige Bereich der Hansestadt Lübeck mit dem Vorhabenträger IKEA bzw. mit dem Nutzer des Cafés/Bistros abschließen wird. Die Benutzung des Traveweges durch Wartungsfahrzeuge der Deutschen Bahn AG wird ebenfalls über einen Gestattungsvertrag geregelt.

5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.4.1 Anlagen zur Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe gegeben. Leitungen befinden sich im Schäferkamp und in der Dänischburger Landstraße. Südlich des Knotens 2 befindet sich im Randbereich der Straßenverkehrsfläche zum SO-Gebiet ein Abwasser-Pumpwerk, das erhalten werden muss. Damit das Pumpwerk straßenseitig von den Entsorgungsbetrieben angefahren werden kann, muss der Gehweg um das Grundstück herumgeführt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Café/Bistro“ muss durch Anbindung an die Schmutzwasserentsorgung des SO-Gebietes erfolgen, da ein Anschluss an den Schäferkamp über eine Leitung im Traveweg aufgrund der Vielzahl der hier schon vorhandenen Leitungen nicht möglich ist. Die Leitungsführung ist im Zuge des vorhandenen Dükers vorgesehen, der unter dem Traveweg und den Bahnanlagen verläuft. Der Bebauungsplan bereitet hier die Sicherung von Leitungsrechten zugunsten des Vorhabenträgers vor.

Das Regenwasser aus dem SO-Gebiet wird zusammengefasst und in die Teiche südlich des westlich angrenzenden Gewerbegebietes geführt, die nach Aufgabe der Produktion auf dem V&B-Gelände zukünftig als Absetz- und Reinigungsteiche für das Oberflächenwasser dienen. Anschließend wird das gereinigte Oberflächenwasser wie bisher über einen Durchlass unter den Bahngleisen in den südlich anschließenden Graben (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet, der in die Trave entwässert. Für die Einleitung ist eine neue wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen, da die bisher bestehende Einleiterlaubnis aufgrund der wesentlichen Änderungen durch die Planung die neue Einleitung nicht mehr abdeckt.

Die vorhandenen Teiche, Leitungen und Gräben reichen aus, um das Oberflächenwasser aus dem SO-Gebiet aufzunehmen. Das auf den Straßen und den umliegenden Baugrundstücken anfallende Regenwasser wird wie bisher über die vorhandenen Leitungen abgeführt. Das kurz vor dem Bahnübergang gelegene städtische Sickerbecken für das Regenwasser vom Schäferkamp wird durch das Vorhaben überplant. Das anfallende Regenwasser vom Schäferkamp wird in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck zukünftig mit einer neu herzustellenden privaten Leitung über das Sondergebiet bis zum Bahndurchlass in den dortigen Vorfluter geleitet (s. auch Kap. 5.4.3). Eventuell kann es weiterhin erforderlich werden, Teile der neu zu schaffenden Straßenverkehrsflächen an das Regenwassernetz des SO-Gebietes anzuschließen.

5.4.2 Versorgungsleitungen und -anlagen

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.). Die Versorgung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Café/Bistro“ mit Trinkwasser und Strom erfolgt durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz im SO-Gebiet. Die Leitungen werden in der gleichen Trasse wie die Schmutzwasserleitung verlegt.

Im Zusammenhang mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind diverse Leitungsumlegungen im öffentlichen Bereich erforderlich. Die Kosten für diese Umlegungen werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Fläche der zwischen Dänischburger Landstraße und Autobahn gelegenen Gasdruckreglerstation setzt der Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung fest. Für die Erschließung des Betriebsgrundstückes ist die Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes für den zuständigen Versorgungsträger erforderlich.

5.4.3 Leitungsrechte

Im südlichen Teil des SO-Gebietes ist die Sicherung von Leitungsrechten zugunsten unterschiedlicher Begünstigter erforderlich. Für die Entsorgungsbetriebe sind hier Leitungsrechte erforderlich, da die hier verlaufenden bzw. geplanten privaten Regenwasser-Sammelleitungen (vgl. Kap. 2.1) auch das Regenwasser von Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücken nördlich und östlich des Geltungsbereichs aufnehmen. Ein weiteres Leitungsrecht ist für ein Mittelspannungskabel der Stadtwerke Lübeck zu sichern, das der Versorgung des westlichen Gewerbegebietes dient. Die hierfür festgesetzte Fläche berücksichtigt die geplante Umverlegung.

Für die Trinkwasser- und Stromversorgung des an der Trave geplanten Cafés/Bistros ist wie für die Schmutzwasserentsorgung (siehe oben) ein Anschluss an das SO-Gebiet erforderlich. Entsprechend sieht der Bebauungsplan hier die Sicherung eines Leitungsrechtes im Verlauf des unter dem Traveweg und der Bahntrasse verlaufenden Dükers vor.

Auf dem Grundstück des südlich der Bahn verlaufenden Traveweges befinden sich Kabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, der E.ON Netz AG sowie weiterer Versorgungsträger. Auf die Eintragung von Leitungsrechten wird verzichtet, da sich das Grundstück im Eigentum der Hansestadt Lübeck befindet und die Leitungsführung hier über Gestattungsverträge geregelt wird.

5.5 Lärmschutz

Infolge der Nutzung des geplanten Fachmarkt- und Einkaufszentrums und der in diesem Zusammenhang prognostizierten Verkehrsströme ist von einer erheblichen Lärmbelastung der angrenzenden Baugrundstücke auszugehen (siehe 6.3.6 a). Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung und daraus resultierender Lärmschutzmaßnahmen wurde ein Schallimmissionsgutachten (siehe 10.3) erstellt, auf dessen Grundlage aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5.5.1 Aktiver Lärmschutz zum Schutz vor Betriebs- und Straßenlärm

Durch den geplanten Betrieb eines Fachmarkt- und Einkaufszentrums auf dem ehemaligen Villeroy-&-Boch-Gelände sowie durch den in diesem Zusammenhang erforderlichen Ausbau der Verkehrswege werden unter Beachtung der zu berücksichtigenden Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz erforderlich. Der Bebauungsplan trägt diesen Anforderungen durch die Festsetzung von Lärmschutzwänden an den Rändern des Vorhabengebietes sowie an den Rändern der Straßen Rechnung.

a) Lärmschutzwände an den Rändern des Vorhabengebietes

Für die Beurteilung des vom Betrieb des Fachmarkt- und Einkaufszentrums ausgehenden so genannten anlagenbezogenen Lärms sowie für die darauf aufbauende Ermittlung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist die TA Lärm zugrunde zu legen.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist dabei für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete dann sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung durch die nach TA Lärm zu beurteilenden Anlagen im Mischgebiet die Grenzwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreitet. Im allgemeinen Wohngebiet betragen die maßgeblichen Grenzwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Die Immissionsgrenzwerten der TA Lärm entsprechen den in der DIN 18.005 – Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerten.

Für die Berechnung der vom Fachmarkt- und Einkaufszentrum ausgehenden Lärmbelastung, die vorwiegend durch Anlieferungs- und Kundenverkehr verursacht wird, hat der Gutachter die im Vorhabenplan (siehe Plananhang) dargelegte Anordnung der Stellplätze und Anlieferungszonen und deren interne Erschließung zugrunde gelegt. Die durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 27.52.00 zusätzlich auf die Anwohner wirkende Lärmbelastung hat der Gutachter bei den Lärmimmissionsberechnungen mit einem pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w = 60 \text{ dB(A) / m}^2$ berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der von diesen Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmimmissionen ergeben sich gemäß Schallimmissionsuntersuchung Grenzwertüberschreitungen in zwei Bereichen und zwar:

- für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücke Dänischburger Landstraße 72, 74 und 76 durch den Betrieb der nördlich des Einrichtungshauses geplanten Stellplatzanlage sowie
- für die Grundstücke östlich des Schäferkamps durch den Betrieb der östlich des Einrichtungshauses geplanten Anlieferungszone.

Unter der Annahme, dass Anlieferungs- und Entladetätigkeiten frühestens um 6:00 Uhr beginnen und vor 22:00 Uhr enden und die Öffnungszeiten der im Fachmarkt- und Einkaufszentrum ansässigen Betriebe zwischen 9:00 Uhr und 22:00 Uhr liegen, setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage der fachgutachterlichen Berechnungen und Empfehlungen daher Lärmschutzwände auf dem Betriebsgelände wie folgt fest:

Bereich	Maßnahmen
Stellplatzanlage nördlich des Teilgebietes 1 (Einrichtungshaus)	Lärmschutzwand E mit einer Höhe von 5,0 m über OK Gelände des Vorhabengebietes (das entspricht 2,5 m- 3,5 m über OK Dänischburger Landstraße)
Anlieferungszone östlich des Teilgebietes 1 (Einrichtungshaus)	Lärmschutzwand F mit einer Höhe von 5,0 m über OK Gelände des Vorhabengebietes mit Berücksichtigung des derzeitigen Geländehöhenversatzes (das entspricht 2,0 m über OK der Straße Schäferkamp)

Die Lärmschutzwände müssen ein Schalldämmmaß von mehr als 24 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand LSW E muss zur Dänischburger Landstraße, die Lärmschutzwand LSW F beidseitig hochabsorbierend ausgebildet sein.

Sofern zu einem späteren Zeitpunkt die Anlieferung des Einrichtungshauses auch nachts erfolgen soll, muss eine schallgedämmte Einhausung der Anlieferungszone erfolgen. Der Bebauungsplan sieht hierfür ein eigenständiges Baufenster vor. Im Falle der Einhausung kann auf die Errichtung der Lärmschutzwand in dem betreffenden Abschnitt verzichtet werden.

Für die im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze ausnahmsweise zulassungsfähigen Parkhäuser bzw. Parkpaletten können ggf. Lärmschutzmaßnahmen wie die Ausbildung geschlossener lärmabsorbierender Außenwände erforderlich sein, z.B. wenn die baulichen Anlagen an der Dänischburger Landstraße und damit nahe zu benachbarten Wohnnutzungen errichtet werden. Ein entsprechender Lärmschutznachweis ist Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

b) Lärmschutzwände an Straßen

Für die Ermittlung aktiver Lärmschutzmaßnahmen, die aufgrund des Neu- bzw. Ausbaus von Straßen im Plangebiet erforderlich werden, wird die DIN 18.005 „Lärmschutz im Städtebau“ sowie die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zugrunde gelegt. Gemäß der 16. BImSchV ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehr Geräusche beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen die Einhaltung baugebietsbezogener Immissionsgrenzwerte sicherzustellen. Auch wenn der geplante Ausbau der Dänischburger Landstraße zwischen der nördlichen und südlichen Autobahnzufahrt (Knoten 1 und 3) sowie durch die Anlage einer zusätzlichen Abbiegespur im Bereich der südlichen Autobahnausfahrt keine wesentlichen Änderungen im Sinne der 16. BImSchV darstellen (die ermittelten Pegeländerungen liegen unter 3 dB(A) und somit bei einer engen Anwendung der Verordnung kein Anspruch auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen entstehen würde, ist es

Ziel der Bebauungsplanung, durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen zumindest die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erreichen, und dies auch dann, wenn die Grenzwerte aufgrund der bestehenden Vorbelastung bereits heute überschritten werden.

Entsprechend soll die Lärmbelästigung durch die auf diesen Straßenabschnitten anzunehmenden Verkehre in angrenzenden Mischgebieten die Immissionsgrenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) nicht überschreiten. Für allgemeine Wohngebiete gelten die um 5 dB(A) niedrigeren Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Den Verkehrslärberechnungen des Büros ibs liegen die Verkehrsdaten und prognostizierten Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung des Büros URBANUS mit Stand 27.08.2010 zugrunde (siehe Kap. 7.2). Dabei wird das im Verkehrsgutachten für einen Normalwerktag ermittelte Verkehrsaufkommen als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) für die in Anwendung der RLS-90 durchgeführte Verkehrslärmprognose zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Berechnungen zum Straßenverkehrslärm sind für sämtliche im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke bei den prognostizierten Verkehren Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten, sodass der Bebauungsplan hier entsprechend der oben ausgeführten Zielsetzung umfassende aktive Lärmschutzmaßnahmen vorsieht.

Die Festsetzung der nachfolgend aufgeführten Lärmschutzwände zielt somit darauf ab, die Immissionsgrenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) im Erdgeschoss - und damit auch auf den wohnungszugehörigen Außenflächen wie Terrassen – sowie in dem darüber liegenden Obergeschoss einhalten zu können (vgl. Lärmschutzkonzept 2b der Schallimmissionsuntersuchung). Darüber hinausgehend wird für die Grundstücke Dänischburger Landstraße 98 – 108 auf Höhe des Erdgeschosses die Einhaltung der um 4 dB(A) niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18.005 mit tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) angestrebt, da hier im Vergleich zur vorhandenen Lärmbelastung durch das geplante Vorhaben bzw. seine Erschließung die höchsten Lärmpegelveränderungen verursacht werden.

Wo die Berechnungen der erforderlichen Höhen der Lärmschutzwände Maße von 5,0 m und mehr ergeben haben, wird in Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes und der Belichtung und Besonnung der hinter den Lärmschutzwänden gelegenen Gebäude und Grundstücksflächen von der Festsetzung solcher Wandhöhen abgesehen und die erforderliche Höhe der jeweiligen Lärmschutzwand mit 4,5 m über Oberkante Straße festgesetzt. Im Ergebnis ergeben sich somit für die nordwestliche Außenwand des Gebäudes Dänischburger Landstraße 78 und die südöstliche Außenwand des Gebäudes Dänischburger Landstraße 82 in den Obergeschossen geringfügige Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A).

Unter Berücksichtigung dieser Beurteilungsvorgaben sind auf der Grundlage des im Fachgutachten dargelegten Schallschutzkonzeptes 2b folgende Lärmschutzwände festgesetzt:

Bereich	Maßnahmen
Planstraße A westl. Knoten 2	Lärmschutzwände A2 und A3 mit Höhen von 4,3 m bzw. 4,0 m über OK Straße südlich Dänischburger Landstr. 98 und westlich angrenzende Grundstücke
Dänischburger Landstraße nördl. und östl. Knoten 3	Lärmschutzwände A1 und B1 mit Höhen von jeweils 4,5 m über OK Straße östl. Dänischburger Landstr. 98 und westl. Dänischburger Landstr. 94/96
Dänischburger Landstraße	Lärmschutzwände B2 und C2 mit Höhen von jeweils 3,5 m über OK Straße

zwischen Knoten 2 und 3	südwestlich Dänischburger Landstraße 82-92
Westl. und östl. Autobahnrampe nördl. Knoten 3	Lärmschutzwände C1 und D mit Höhen von jeweils 4,5 m über OK Straße östl. Dänischburger Landstr. 82 bzw. westl. Dänischburger Landstr. 78

Die geplanten Lärmschutzwände sind möglichst nah an der Lärmquelle Straße vorgesehen. An den Knoten 2 und 3 sind Durchgänge zur fußläufigen Anbindung der dahinter liegenden Grundstücke an die Kreuzungen geplant, wobei die Lage des Durchgangs östlich des Knotens 2 aufgrund von dort verlaufenden Leitungen erst im Rahmen der Baudurchführung festgelegt werden kann. Um einen optimalen Schallschutz zu erreichen, muss das Schalldämmmaß der Lärmschutzwände über 24 dB liegen. Zur Vermeidung von Schallreflexionen müssen die Lärmschutzwände mit Ausnahme der Wände B2 und C2 straßenseitig hochabsorbierend sein.

Von den festgesetzten Höhen der Lärmschutzwände kann im Baugenehmigungsverfahren ggf. dann abgewichen werden, wenn ein ausreichender Schallschutz für die vor Lärm zu schützenden Nutzungen durch andere Maßnahmen z.B. durch den Einbau ausreichend dimensionierter Lärmschutzfenster in den Dachgeschossen der betroffenen Gebäude in Verbindung mit einer ausreichenden Schalldämmung der Dachhaut erreicht werden kann und die betroffenen Eigentümer den auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführenden Maßnahmen zugestimmt haben.

Mit der Umsetzung des vom Lärmschutzgutachter aufgezeigten Lärmschutzkonzeptes 2b wird den Lärmschutzanforderungen der 16. BImSchV im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten mehr als Rechnung getragen. Das im Lärmschutzgutachten dargelegte Lärmschutzkonzept 2a, das die Einhaltung des 64-dB(A)-Kriteriums nur auf Erdgeschoss-Niveau zum Ziel hat und im Ergebnis in Teilen kürzere und niedrigere Lärmschutzwände beinhaltet, wird insbesondere aufgrund der höheren Lärmbelastung für die i.d.R. in den Obergeschossen gelegenen schutzbedürftigen Kinderzimmer und Schlafräume nicht Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen. Das im Gutachten enthaltene Konzept 2a kam insbesondere auch deshalb nicht in Betracht, da hier im Gegensatz zum Konzept 2b die Immissionsgrenzwerte von 54 dB(A) für den Nachtzeitraum in den Obergeschossen nicht eingehalten werden können. Auch wenn die Umsetzung des Lärmschutzkonzeptes 2b für den Vorhabenträger Mehrkosten (Baukosten, Ablösekosten und Kosten für Leitungsumverlegungen) in Höhe von annähernd 170.000 Euro im Vergleich zur Umsetzung des Lärmschutzkonzeptes 2a bedeutet, wird hier mit Bezug auf die Anforderungen der 16. BImSchV kein hinreichender Abwägungsspielraum zugunsten des Schallschutzkonzeptes 2a und damit eines geringeren als des festgesetzten aktiven Schallschutzes gesehen.

Obwohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die Grundstücke Dänischburger Landstraße 72-78 straßenseitig sowie in Teilen auch an den seitlichen Außenwänden nicht eingehalten werden können, muss hier aufgrund des fehlenden Raumes auf die Errichtung von Lärmschutzwänden verzichtet werden. Ein Anspruch auf die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wie den Einbau von Lärmschutzfenstern auf Kosten des Vorhabenträgers besteht hier insofern nicht, als bei Umsetzung der Planung die Lärmbelastung gegenüber der Ausgangssituation kaum zunehmen wird. So ergeben die Berechnungen der Schallimmissionsuntersuchung für die östlich der Autobahnrampe gelegenen Grundstücke im Vergleich des Planfalls IKEA und des so genannten Prognose-Null-Falls nur geringfügige Erhöhungen sämtlich unterhalb der sogenannten Marginalschwelle von 1,0 dB(A), in großen Teilen sogar unterhalb von 0,5 dB(A), sodass die Veränderungen kaum wahrnehmbar sein werden. Gemäß 16. BImSchV besteht bei solch geringfügigen Veränderungen kein Anspruch auf die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen.

5.5.2 Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Die im vorangehenden Kapitel behandelten Lärmschutzwände stellen sicher, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den nördlich des Vorhabengebietes gelegenen Baugrundstücken weitestgehend eingehalten werden. Da jedoch nicht alle Grundstücke durch Lärmschutzwände gegen Lärmbeeinträchtigungen geschützt werden können (Dänischburger Landstraße 72-78) und auch auf den übrigen Grundstücken hinter den Lärmschutzwänden die Lärmbelastung in der Regel über 60 dB(A) liegen wird, sind bei Neu- und Umbauten Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.

Anders als bei der Bestimmung des aktiven Schallschutzes, bei der die anzuwendenden Regelwerke eine Differenzierung zwischen Anlagen- und Straßenverkehrslärm zwingend vorgeben, wird bei der Bestimmung der passiven Lärmschutzmaßnahmen die sich aus beiden Lärmquellen ergebende Gesamtlärmbelastung zugrunde gelegt.

Auf der Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsuntersuchung setzt der Bebauungsplan für die im Geltungsbereich liegenden angrenzenden Baugrundstücke Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) und für diese Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der ausgeübten Nutzungen Mindestschalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude fest. Diese dienen bei späteren Um-, An- oder Neubauten als Bemessungsgrundlage für die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile.

Gemäß Schallimmissionsuntersuchung liegen die Mischgebiete überwiegend im Lärmpegelbereich IV, teilweise auch V. Für das allgemeine Wohngebiet gelten die Lärmpegelbereiche III und IV. Bei späteren Um-, An- oder Neubauten müssen die Außenbauteile mindestens folgende Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung aufweisen:

Lärmpegelbereich	Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$	Außenbauteile von Büroräumen erf. $R'_{w,res}$
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Für die Außenwände von Gebäuden auf den Grundstücken Dänischburger Landstraße 78 (Westseite) sowie Dänischburger Landstraße 82 – 108 (alle Gebäudeseiten) gelten im Erdgeschoss jeweils um 5 dB(A) geringere Anforderungen.

Ein erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 35 dB wird in der Regel bereits durch die Grundkonstruktion der Außenwände einschließlich der Fenster eingehalten, so dass im Allgemeinen erst ab erforderlichen Schalldämm-Maßen von 40 dB von erhöhten Anforderungen auszugehen ist.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung erforderlicher Mindestschalldämm-Maße von Außenbauteilen wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung keine unmittelbare Anpassungspflicht für die betroffenen Grundstückseigentümer entsteht. Auf der anderen Seite greift die Festsetzung nicht nur für Neubauten, sondern ist auch bei An- und Umbauten bestehender Gebäude zu beachten.

Geringere Schalldämm-Maße können im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zugelassen werden, sofern in den Antragsunterlagen ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird, der sich z.B. aus einer zusätzlich abschirmenden Bebauung ergeben kann.

Anders als bei den festgesetzten Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, die aufgrund der ursächlich vorhabenbedingten Lärmbelastung gemäß TA Lärm und der erschließungsbedingten (straßenverkehrlichen) Lärmbelastung gemäß 16. BImSchV vom Vorhabenträger zu leisten sind, ist für die Durchführung der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen der jeweilige Bauherr selbst zuständig. Für die betroffenen Grundstückseigentümer ist dabei zu berücksichtigen, dass die festgesetzten Maße im Vergleich zu den heute im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmbelastung zu fordernden Mindestschalldämm-Maße keine Verschärfung, sondern in vielen Fällen eine Verringerung der Schallschutzanforderungen darstellen.

5.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Der südlich der Bahnlinie liegende Traveweg und das ehemalige Spülfeld sind Bestandteile des Grünzugs „Traveweg“, der entlang der Trave verläuft und die Stadteile St. Lorenz-Nord und Lübeck-Siems verbindet. Der Wegeverlauf ist im Grundeigentum der Hansestadt Lübeck und wird entsprechend seiner Bedeutung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grün- und Wegeverbindung“ festgesetzt.

Private Grünflächen

Für das ehemalige Spülfeld und die zu diesem Flurstück gehörenden Flächen erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gras- und Krautflur“. Dies entspricht den Pflegeanforderungen für die Erhaltung einer funktionsfähigen Abdeckung, gewährleistet in dem Grünzug aber auch Ausblickmöglichkeiten vom Traveweg auf die Trave und den südlich liegenden Schellbruch.

Darüber hinaus werden die rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Dänischburger Landstraße 98-106, die für eine bauliche Nutzung nicht in Betracht kommen, sowie die an die Autobahn angrenzenden Freiflächen östlich der Dänischburger Landstraße als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gartennutzung“ festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zur Begrünung der Baugrundstücke (Pflanz- und Erhaltungsbindungen)

Eingrünung des Vorhabengebietes an den äußeren Rändern

An den Außenrändern und innerhalb des Sondergebietes werden grünordnerische Maßnahmen getroffen für eine Verbesserung der städtebaulichen Gliederung und Gestaltung der Baugebiete und Verkehrsflächen im Geltungsbereich.

Am Nordrand des Sondergebiets wird ein ca. 5 – 8 m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe aus hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen standortheimischer Arten und Unterwuchs aus Rasen- oder Pflanzflächen angelegt, der die städtebauliche notwendige Zäsur zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privat genutzten Flächen des IKEA Scandinavian Centres schafft. Auch am Westrand ist entlang der Erschließungsstraße eine durchgehende Baumreihe vorgesehen. Am Südrand des Sondergebietes wird der vorhandene Gehölzbestand an der Bahn auf einer Breite von ca. 7 - 10 m erhalten und im östlichen und westlichen Bereich durch Baum-

und Strauchanpflanzungen zu einem durchgängigen Gehölzgürtel ergänzt, der die rückwärtigen Stellplätze des IKEA Scandinavian Centre einfasst und den Grünzug an der Trave mit seinen Schutzgebieten abschirmt. Die bereits vorhandene Baumreihe entlang des Schäferkamps am Ostrand bildet eine raumgliedernde Kante zur angrenzenden Wohnbebauung und wird durch eine Begrünung der dort vorgesehenen Lärmschutzwand ergänzt.

Begrünung der Stellplatzanlagen und der Lärmschutzwände

Die im Zentrum des Vorhabengebietes gelegene Stellplatzanlage sowie die südlich des Einkaufszentrums gelegenen Mitarbeiterstellplätze sind durch die Pflanzung hochstämmiger Laubbäume in einem regelmäßigen Raster zu begrünen und zu gliedern. Dabei ist je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, sodass bei rd. 2.600 geplanten Stellplätzen 435 Bäume zu pflanzen sind.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan aus Gründen des Ortsbildes die flächige Begrünung der Lärmschutzwände mit Rankpflanzen und/oder Sträuchern vor (mind. 75 % der Wandfläche).

5.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur

Dachbegrünung

Als Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind im Sondergebiet "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" alle Dächer von Gebäuden extensiv zu begrünen. Bereiche mit Dachaufbauten oder Solaranlagen sind davon ausgenommen.

Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für das FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“

Für das an der Trave geplante Café/Bistro, das innerhalb des FFH-Gebietes liegt, sind Einschränkungen der Betriebszeiten erforderlich, um das Erhaltungsziel "naturnahe, unverbaute und störungsarme Gewässerabschnitte mit reich strukturierten Ufern für den Fischotter" nicht zu gefährden. Bei einem Betrieb nur im Zeitraum zwischen 1. April und 31. Oktober mit einer maximalen täglichen Öffnungszeit von 9:00 Uhr - 21:00 Uhr (Mai – September) sowie 9:00 Uhr - 19:00 Uhr (April und Oktober) werden Störungen des nacht- und dämmerungsaktiven Fischotter weitgehend vermieden.

Ebenfalls zum Schutz des FFH-Gebietes soll das Betreten des westlichen Teils des ehemaligen Spülfeldes durch Besucher des Cafés und des Anlegestegs mittels einer geeigneten Abgrenzung ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Fachgutachten Fauna mit Artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Januar 2011, kommt es bei der Umsetzung und dem Betrieb der geplanten Vorhaben im Süden des SO-Gebietes und auf dem ehemaligen Spülfeld zu Eingriffen in Lebensstätten von europäisch geschützten Vögeln und streng geschützten Zauneidechsen. Weiterhin können die südwestlichen Klärteiche als essentielle Nahrungsbiotope von streng geschützten Fledermäusen durch Beleuchtungen beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 (1) BNatSchG) werden folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt bzw. als Hinweise aufgenommen:

Für Zauneidechsen:

- Baubeginn im Bereich des ehemaligen Spülfeldes nur in den Zeitabschnitten vom 20. Mai bis Mitte Anfang Juni oder von Ende August bis Ende September; Fang und Umsiedlung von

Tieren aus dem Baufeld vor Baubeginn und Schutzabgrenzung des Baufeldes während der Bauphase,

- Herrichtung von sandig-kiesigen Flächen als Ersatzlebensraum im benachbarten Bereich innerhalb des Spülfeldes (Realisierung vor Errichtung des Café/Bistros).

Für Brutvögel und ziehende Vögel:

- Renaturierung eines Tennisplatzes und Aufwertung angrenzender Flächen im Bereich westlich des Geltungsbereichs als Ausgleichslebensraum für Nachtigall und Sumpfrohrsänger,
- Pflanzung von einheimischen Gehölzen auf Ausgleichsflächen für sonstige Gehölzbrüter,
- Verwendung von speziellem Vogelschutzglas oder ähnlich funktionsfähigem Material für Verglasungen und Fenster am Café/Bistro im Bereich der Trave sowie an den traveseitigen Südfassaden des Einkaufszentrums und des Einrichtungshauses (hier auch über 50 m entlang der Ostfassade).

Für Fledermäuse:

- Beschränkungen zur Beleuchtung südlich des Einkaufszentrums und des Einrichtungshauses, Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln, Vermeidung von Lichtwirkungen in die westlich gelegenen Klärteiche.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Gemäß Fachbeitrag Natur und Landschaft, Juni 2011, werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Um- und Ausbau der Verkehrsflächen, die Errichtung des IKEA Scandinavian Centres und des Café/Bistros auf dem ehemaligen Spülfeld an der Trave Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, für die ein Ausgleichsumfang von insgesamt rund 2,9 ha Ausgleichsfläche und 44 Baumanpflanzungen zu erbringen ist.

Die benötigten Ausgleichsflächen werden zum weitaus größten Teil westlich des Geltungsbereichs auf Flächen des Vorhabenträgers im Bereich der Schwartauwiesen bereitgestellt (Grünlandextensivierung, Gehölzanpflanzungen, Sukzessionsflächen, Rückbau von befestigten Flächen). Da hier nicht ausreichend aufwertbare Fläche zur Verfügung stehen, wird der restliche Teil im Plangebiet (Gehölzanpflanzungen am Südrand, Baumanpflanzungen im Bereich der Stellplätze) sowie auf dem Ovendorfer Hof in der Gemeinde Ratekau (Entwicklung halboffener Weidelandschaft mit Extensivgrünland und Feldgehölzen aus Ackerflächen) erbracht. Die Sicherung der Flächen außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt im Durchführungsvertrag. Die genaue Lage und Abgrenzung der außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 gelegenen Ausgleichsflächen ist dem Fachbeitrag Natur und Landschaft zu entnehmen.

Weiterhin wird durch das Vorhaben ein Teil der im Bebauungsplan 27.52.00 festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen überplant, die dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet (GE1) zugeordnet sind. Gemäß der damaligen Bilanzierung war in der Fläche des nun geplanten IKEA Scandinavian Centers eine Ausgleichsmaßnahme (Entsiegelung) vorgesehen, die nun entfällt und anderweitig erbracht werden muss. Das Ausgleichserfordernis wird am Spiegelkamp im Bereich der Schwartauwiesen erbracht (insgesamt ca. 0,495 ha). Die Sicherung dieser Flächen erfolgt ebenfalls im Durchführungsvertrag. Der ansonsten im Bebauungsplan 27.52.00 festgesetzte Ausgleich für das GE1 bleibt unberührt und wird ebenfalls westlich angrenzend im Bereich des Spiegelkamps erfolgen.

5.9 Nutzung von Wasserflächen

Die Wasserfläche der Untertrave wird entsprechend ihrer Bedeutung als Bundeswasserstraße nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für den Teilbereich, in dem der Anlegesteg für die Personenschifffahrt vorgesehen ist, wird eine Abgrenzung mit der Zweckbestimmung „Anlegesteg Personenschifffahrt“ festgesetzt.

Der am Ostrand der privaten Grünfläche verlaufende Graben ist das Gewässer 2. Ordnung „Graben Dänischburg“ und wird entsprechend nachrichtlich übernommen. Das Gewässer liegt in der Unterhaltung durch die Lübeck Port Authority (LPA), daher wird hier parallel dazu ein Fahrrecht zugunsten der LPA für die Unterhaltungsarbeiten festgesetzt.

5.10 Baugestalterische Regelungen

Höhenbeschränkungen für Dachaufbauten

Um für Dachaufbauten und technische Geräte auf den Dächern im Sondergebiet einen Spielraum zu eröffnen, werden hierfür maximale Überschreitungen der Oberkanten der Dachflächen festgesetzt, die auch über die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes reichen dürfen. Für Dachaufbauten wie Treppen- und Aufzugsräume sowie Antennen und sonstige Sendeanlagen wird eine Überschreitung um bis zu 3,50 m für ausreichend erachtet. Sofern Klimageräte oder Anlagen der Wärmerückgewinnung in den Teilgebieten 1 und 2 aufgrund ihrer Größe nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können, dürfen diese die Dachoberkante ausnahmsweise auch um bis zu 6,50 m überschreiten. Um die optische Wahrnehmbarkeit dieser Überschreitung zu mildern, gilt dies nur unter der Voraussetzung, dass diese Anlagen um mindestens 16 m im Teilgebiet 1 (Einrichtungshaus) bzw. um mindestens 12 m im Teilgebiet 2 (Einkaufszentrum) von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt werden. Darüber hinaus müssen Dachaufbauten die um mehr als 2,0 m über die Dachhaut hinausragen, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes eine lichtgraue Farbgebung aufweisen.

Einschränkungen für Werbeanlagen und Beleuchtung

Wegen der Nähe zum FFH-Gebiet der Trave und der angrenzenden Wohn-/Mischgebiete werden Einschränkungen für Beleuchtungen und für Werbeanlagen festgesetzt. Ziel ist eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Tierwelt und des Landschaftsbildes südlich der Bahn sowie der an das Sondergebiet angrenzenden Wohngrundstücke.

Die mit der Beschränkung der Werbeanlagen einhergehenden Eingriffe in die private Baufreiheit sind in Abwägung mit der Schutzbedürftigkeit der Anwohner, des FFH-Gebietes und des Landschaftsbildes auch deshalb vertretbar, da das berechtigte Interesse des Vorhabenträgers nach Selbstdarstellung zu Werbezwecken lediglich eingeschränkt und nicht vollständig ausgeschlossen wird. Auch die vorgenommenen Einschränkungen zur Fassadengestaltung sind Ergebnis der Abwägung zwischen privater Baufreiheit und dem öffentlichen Belang des Landschaftsschutzes und schränken erstere nicht unverhältnismäßig ein.

Sonderregelungen für einen Werbepylon

Die Höhenbegrenzung des Werbepylons als Navigationsturm muss sich jedoch auch an der Sichtbarkeit von den Autobahnen aus orientieren. Im Rahmen einer Visualisierung des geplanten Werbeturms von Standpunkten bis zu 2,5 km westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereichs wurde festgestellt, dass der Werbepylon eine Gesamthöhe von 60 m benötigt, um eine ausreichende Sichtbarkeit aufzuweisen. Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild dürfen auf dem Pylon angebrachte Werbetafeln nicht zum Landschaftsraum hin, d.h. nicht nach Süden ausgerichtet sein.

Festsetzung ortstypischer Dachformen

Die Festsetzung der möglichen Dachformen im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur. Zulässig sind hier daher nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.

Ausschluss (Landschaftsbild-)störender Fassadenmaterialien für das Cafe/Bistro an der Trave

Wegen der Lage des geplanten Cafés/Bistros in der Trave-Uferzone und zum Schutz des Landschaftsbildes werden reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien, grelle Fassadenfarben und spiegelnde Fenster hier ausgeschlossen.

5.11 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Außerkraftsetzen des Bebauungsplanes 27.52.00

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 27.52.00 – Gewerbe- und Sondergebiete Dänischburger Landstraße/Schäferkamp – treten mit der Rechtsetzung dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 27.52.01 treten innerhalb dieses Plangebietes an die Stelle des Bebauungsplanes 27.52.00.

Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan

Für die planfestgestellten Bereiche der BAB 226 und der L290 ersetzt der Bebauungsplan 27.52.01 die Planfeststellung gemäß § 17b Fernstraßengesetz (FStrG) bzw. gemäß § 40 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG). Der Bereich, in dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Planfeststellung ersetzen, ist in einer Beikarte zur Planzeichnung kenntlich gemacht.

5.12 Kennzeichnungen

Flächen mit erheblich belasteten Böden

Die im Vorhabengebiet gelegenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Pkt. 2.3.2), sind in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet. Diese Kontaminationsflächen werden im Rahmen des Gebäudeabbruchs saniert.

Die im Sondergebiet "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" anfallenden Arbeiten im Boden (wie Tiefenenttrümmerung, Fundamenthebungen, Bodenplattenaufnahme etc.) sind durch einen Sachverständigen gemäß §18 BBodSchG zu begleiten. 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.

Gemäß der „Abschätzung von bau- und umwelttechnischen Belangen bei der Bebauung des Spülfeldes 3 im Rahmen der Erstellung eines Bootsanlegers“ vom Büro Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke, Stand 24.05.2011, können der Anleger und auch das Bistro gebaut werden, wenn die speziellen Baugrundverhältnisse beachtet werden. Größere Baulasten auf dem ehemaligen Spülfeld können erst in tiefer liegenden Sanden bzw. in den Geschiebemergel abgetragen werden. Die Boden-Abdeckung auf dem Spülfeld muss erhalten bleiben.

5.13 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Planfestgestellte Flächen

Die Flächen der Bundesautobahn, für die der Bebauungsplan keine planfeststellungsersetzenden Festsetzungen trifft, sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Gleiches gilt für die nach Bundesgesetzen planfestgestellten Flächen der Bahntrasse (AEG) sowie der Bundeswasserstraße Trave (WaStrG). Darüber hinaus ist der in die Trave einleitende Graben als nach Landesrecht (LWG) festgesetztes Gewässer 2. Ordnung nachrichtlich übernommen.

Für die geplante Anlage eines Bahnhalt punktes auf den planfestgestellten Bahnflächen ist ein eigenständiges bahnrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig. Die geplante Anlage einer Schiffsanlegestelle an der Trave bedarf der strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung.

Anbauverbotszonen

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sowie § 29 Abs. 1 und 2 StrWG sind entlang von Bundesfern- und Landesstraßen außerhalb der Teile der Ortsdurchfahrten, die zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt sind, Anbauverbotszonen einzuhalten. Diese 40 m bzw. 20 m breiten Zonen entlang der BAB A226 und der L290 sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf hier der Genehmigung durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entfällt die Darstellung von Anbauverbotszonen, da mit Rechtskraft des Bebauungsplans auf den betreffenden Flächen kein Anbauverbot mehr bestehen wird.

Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

6. Umweltbericht

Die Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch ist zugleich Vorprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), da für das mit dem Bebauungsplan geplante Fachmarkt- und Einkaufszentrum nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG die Verpflichtung zur allgemeinen UVP-Vorprüfung besteht.

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf dem für den Bebauungsplan erstellten "Fachbeitrag Natur und Landschaft" vom 15.08.2011, auf dem Fachgutachten "Fauna und artenschutzrechtliche Prüfung" vom 10.08.2011 sowie auf den Schallimmissionsprognosen für die öffentlichen Straßen und für das IKEA-Betriebsgrundstück, Stand 23.06.2011.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

Auf der zentralen Fläche des Bebauungsplanes sollen auf ca. 18,4 ha ein IKEA-Einrichtungshaus, ein Einkaufszentrum sowie ein Bau- und Gartenmarkt mit insgesamt bis zu ca. 3.000 Stellplätzen errichtet werden. Hierfür ist ein Sondergebiet "Fachmarkt und Einkaufszentrum" festgesetzt. Die Gesamt-Grundfläche wird auf 76.500 m², die maximale Gebäudehöhe auf ca. 13-15 m über Gelände begrenzt. Zusätzlich soll die Errichtung eines bis zu 60 m hohen Werbepylonen ermöglicht werden.

Die Planung lässt eine Erhöhung der Versiegelung durch Gebäude, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen von derzeit ca. 85% auf bis zu 90 % zu.

Die nördlich des Sondergebietes befindlichen Straßen und Zufahrten zur Autobahn A226 müssen ausgebaut werden, um die zusätzlichen Verkehrsmengen bewältigen zu können. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen sind Lärmschutzwände erforderlich.

Die Hauptzufahrt in das IKEA-Betriebsgelände erfolgt gegenüber der Autobahnezufahrt nach Travemünde, die Hauptausfahrt befindet sich im Westen des Geländes, von dort wird der Verkehr über die ausgebaute Dänischburger Landstraße zur Autobahn geführt.

In den im Norden des Plangebietes befindlichen Wohn- und Mischgebieten wurde überwiegend der Bestand gesichert. Dieses gilt ebenfalls für die angrenzenden Grünflächen.

Die im Süden befindliche Bahnanlage wurde nachrichtlich übernommen. Die geplante Einrichtung eines neuen Bahnhaltdepot soll nach den betreffenden Fachgesetzen erfolgen.

Der südlich anschließende 'Traveweg' bleibt im Bestand erhalten und dient weiterhin der Erschließung angrenzender Grundstücke. Er ist Teil eines innerstädtischen Grünzugs und eines übergeordneten Wanderwegesystems.

Südöstlich der ehemaligen Spülfläche soll ein Anleger für die Personenschiffahrt und ein Bistro geschaffen werden. Beide Anlagen stehen sowohl den Kunden des Fachmarkt- und Einkaufszentrums, den Passagieren der Personenschiffahrt als auch den Wanderern und sonstigen Erholungssuchenden zur Verfügung.

6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

6.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

6.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47 d Abs. 7 BImSchG vom 17.07.2008: Der Traveweg zählt zu den "ruhigen Achsen" und ist gegen eine Zunahme von Lärm zu schützen.

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Neben den Darstellungen der gesetzlich geschützten Biotop sind im Landschaftsrahmenplan die Schwartauwiesen westlich des Plangebietes als Schwerpunktbereich im landesweiten Biotopverbundsystem dargestellt. Der Landschaftsrahmenplan stellt zudem das Landschaftsschutzgebiet "Schwartauwiesen" dar.

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

- Plangeltungsbereich mit der Maßnahme: Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen, Sicherung bzw. Sanierung von Altlasten / Altablagerungen
- Bahnlinie als lineare Eignungsflächen innerhalb Lübecks Biotopverbundflächen
- Spülfeld an der Trave als Fläche mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Schwartauwiesen mit den Entwicklungsmaßnahmen
 - Renaturierung von Fließgewässern / Niederungsgebieten
 - Entwicklung von Überschwemmungswiesen

Die Bahnanlage sowie die Flächen südlich davon sind als "Flächenhafte Grünzüge und lineare Grünverbindungen" dargestellt. In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden der Weg entlang der Bahn, das ehemalige Spülfeld und die westlich anschließenden Flächen als Grünzug Nr. 6.10 „Traveweg“ dargestellt mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Bedeutung für die Naherholung. Vorgeschlagen werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Nördlich der Bahn ist der im Planungsgebiet natürlich anstehende Boden durch Überbauungen / Versiegelungen überwiegend anthropogen überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind nur noch in einem geringen Maße vorhanden.

Der heutige Versiegelungsgrad im geplanten SO-Gebiet beträgt ca. 85%, der größte Teil der Fläche wird von ehemaligen Produktionshallen der Firma Villeroy & Boch eingenommen.

Auf dem Werksgelände der Firma Villeroy & Boch gibt es noch zwei Kontaminationsflächen mit Schadstoffen, eine Grundwassergefährdung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das südliche Spülfeld enthält belastete Keramikschrämläme. Es ist mit einer dichtenden Bodenschicht abgedeckt, so dass kein Regenwasser in den Schlammkörper eindringen und Schadstofftransporte forcieren kann. Für alle schadstoffbelasteten Flächen wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck ein Grundwassermonitoring durchgeführt.

Oberflächengewässer gibt es nur südlich der Bahn. Der für die Regenwasserableitung genutzte Vorfluter östlich der ehemaligen Spülfäche mündet in die Trave. Beides sind Gewässer 2. Ordnung.

Das Regenwasser außerhalb des V&B-Geländes wird zurzeit überwiegend über eine zentrale Sammelleitung, die sich neben der westlichen Bebauungsplan-Grenze befindet, in die Trave abgeführt. Das Oberflächenwasser vom V&B-Gelände wird über Reinigungssteiche ebenfalls der Trave zugeführt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit den Ausbaumaßnahmen der Verkehrsflächen und der Umsetzung der Planung auf dem V&B-Gelände werden insgesamt ca. 15.000 m² Fläche zusätzlich versiegelt. Hierdurch gehen natürliche Funktionen des Bodens verloren.

Die Errichtung baulicher Anlagen auf dem gedichteten Spülfeld (Bistro, wasserdurchlässiger Weg) wird auf Grund der naturfernen Bodenstruktur und der kleinflächigen Ausprägung nicht als erheblicher Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt gewertet.

Die Festsetzungen in den Mischgebieten und im allgemeinen Wohngebiet erlauben lediglich Entwicklungen, wie sie auch gemäß § 34 BauGB möglich wären. Somit sind Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 1a Abs. 2 letzter Satz BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Auf Grund des schon heute hohen Versiegelungsgrades und der im Verhältnis geringen Neuversiegelung von Boden sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu befürchten.

Das Oberflächenwasser aus dem SO-Gebiet wird auch weiterhin über Vorbehandlungsanlagen in die Trave geleitet. Negative Auswirkungen auf die Wasserqualität der Trave sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Grundwassergefährdungen werden kontaminierte Böden und Baustoffe fachgerecht entfernt und deponiert.

Beim Bau des Bistros und des Weges zur Anlegestelle wird die besondere Baugrundsituation des ehemaligen Spülfeldes beachtet. Die Deckschicht muss erhalten werden, Durchdringungen dürfen nur kontrolliert unter Anleitung eines Baugrundsachverständigen erfolgen.

Die geplanten Neuversiegelungen mit den damit verbundenen Eingriffen in die Schutzfaktoren Boden und Wasser sind für die Realisierung des Projektes notwendig und unvermeidbar.

Der dafür erforderliche Ausgleich von 7.500 m² wird westlich des Plangebietes in den Schwartauwiesen am Spiegelkamp und auf dem Owendorfer Hof in der Gemeinde Ratekau zur Verfügung gestellt werden.

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Das Lokalklima im Plangebiet und seinem Umfeld ist durch die Übergangslage zwischen dem stark überbauten Werksgelände mit starken Temperaturschwankungen (hohe Tagestemperaturen durch Aufheizung, Abkühlung durch nächtliche Abstrahlung) und dem Ausgleichsklima der Trave (hohe Luftfeuchtigkeit, relativ geringe Tagestemperaturen und relativ hohe Nachttemperaturen) geprägt.

Die Luftgüte im Plangebiet und in der Umgebung ist gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008) von relativ geringer Qualität (Luftgüteindex 1,1 – 1,2). Dabei wird darauf hingewiesen, dass sich seit Anfang der neunziger Jahre (erste Flechtenkartierung) die Qualität der Luft signifikant verbessert hat und sich die Luftgüte der meisten Stadtgebiete um jeweils eine Qualitätsstufe verbessern konnte. Mit dem Rückgang von Industrie und Hausbrand im Stadtbezirk Dänischburg-Siems sind als Hauptverursacher von Luftverschmutzungen heute noch der Kfz-Verkehr auf der Autobahn BAB A 226 und die Großschifffahrt auf der Trave verblieben.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

Die Schadstoffbelastung der Luft wird sich gegenüber der heutigen Situation durch den zu erwartenden Kfz-Kundenverkehr wieder leicht erhöhen. Für den Normal-Werktag werden als Ziel- und Quellverkehr des Vorhabens ca. 9.500 Kraftfahrzeuge (überwiegend Pkw) bzw. 19.000 Fahrten prognostiziert. Durch die entlang der Autobahn vorhandenen Gehölzbestände wird ein Teil des Schadstoffausstoßes ausgefiltert. Weiterhin kommt es aufgrund der allgemeinen natürlichen Situation in Ostseenähe und der Lage am Urstromtal der Trave durch stetige Winde zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes. Mit den westlich und südlich liegenden Landschaftsbereichen mit Wald- und Gehölzbeständen besteht zudem eine regelmäßige Frischluftzufuhr. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch den zusätzlichen Schadstoffausstoß keine erhebliche und schädigende Verschlechterung der Luftgüte zu erwarten ist.

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Größere Laubgehölzbestände befinden sich am Südrand des V&B-Geländes und an den Zufahrten zur BAB A226. Sie sind zum Teil schon vor längerer Zeit angepflanzt worden, haben sich

stellenweise auch durch natürliche Sukzession entwickelt. Die Gehölze dienen insbesondere der Vogelwelt als Brut-, Rast- und Nahrungsbiotop und prägen das Landschaftsbild.

Markante Bäume und Baumgruppen / Baumreihen gibt es im Schäferkamp, an der Dänischburger Landstraße vor den Werkshallen, am südwestlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie an der nördlichen Zufahrt zur BAB A226. Viele Bäume sind lt. der Lübecker Baumschutzsatzung geschützt.

Das Landröhricht am Südwestrand des Plangebietes und das Flussröhricht am Südrand des ehemaligen Spülfeldes sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein.

Im V&B-Gelände und an den Straßenrändern gibt es viele kleinteilige halbruderalen Gras- und Staudenfluren, die aus naturschutzfachlicher Sicht keinen besonderen Wert darstellen. Dieses gilt ebenfalls für die Scherrasen im Nordwesten des V&B-Geländes und an den Zufahrten zur Autobahn A1.

Die Gärten der Grundstücke in den Mischgebieten und im allgemeinen Wohngebiet sind gut durchgrünt und haben zum Teil einen hohen Anteil an Laubgehölzen. Das ehemalige Spülfeld wird von einer beginnenden Verbuschung auf einer gräserdominierten Fläche geprägt. Auf Grund von Auflagen der Unteren Wasserbehörde wird die Verbuschung in regelmäßigen Abständen durch Mahd unterbunden, um die Abdeckschicht zu schützen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die geplanten baulichen Maßnahmen führen im Wesentlichen zum Verlust von Scherrasen, Gehölzflächen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren. Eine Vermeidung dieser Eingriffe ist nicht möglich.

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen 17.811 m² Biotopflächen unterschiedlicher Qualitäten verloren. Weiterhin entfallen insgesamt 27 Bäume, die nach der Lübecker Baumschutzsatzung geschützt sind.

Anpflanzungen von Gehölzbeständen erfolgen am Südrand des SO-Gebietes und auf den Stellplatzanlagen. Dort ist pro 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Zusätzlich ist ein baumbestander, 5 bis 8 m breiter Grünstreifen am Nordrand des SO-Gebietes zur Dänischburger Landstraße vorgesehen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Zum Erhalt und zur Entwicklung der Vernetzungsstrukturen parallel zur Bahn wird der Gehölzbestand am Südrand des SO-Gebietes zum Teil erhalten und gen Osten und Westen durch eine Neupflanzung ergänzt. Gleichzeitig wird hiermit eine optische Abschirmung der geplanten Gebäude vom Traveweg erreicht, der Teil einer wichtigen landschaftsbezogenen Radwegeverbindung zwischen Lübeck und Kücknitz bzw. Travemünde ist, sowie zu den Schutzgebietsflächen an der Trave.

Unter Anwendung des Orientierungsrahmens für Straßenbaumaßnahmen und des Runderlasses zur Berechnung des erforderlichen Ausgleichs im Baurecht sind für die Eingriffe in Biotope 29.470 m² Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt im geplanten Sondergebiet, in den Schwartauwiesen westlich des Spiegelkamps und auf dem Ovendorfer Hof in der Gemeinde Ratekau.

Mit der Umsetzung der Planung gehen 27 geschützte Bäume verloren. Hierfür sind 44 Ersatzpflanzungen erforderlich, die mit den geplanten Baumanpflanzungen am Nordrand des Sondergebietes und im Stellplatzbereich ausgeglichen sind. Insgesamt sind im Sondergebiet ca. 470 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Im Bebauungsplangebiet nördlich der Bahnfläche sind die vorhandenen Gehölzbestände und einige besonnte Flächen vor den nördlich angrenzenden Gebäuden Lebensräume für Brutvögel und Waldeidechsen. Hervorzuheben ist die Nachtigall (Rote Liste SH 3 = gefährdet).

Im Bereich der Fabrikgebäude wurden Rauch- und Mehlschwalben, Haussperling und Hausrotschwanz kartiert. Im gesamten Untersuchungsgebiet kommen typische störungstolerante Arten der Siedlungsbereiche vor, wie z.B. Amsel, Buchfink, Elster, Stieglitz, Zaunkönig.

In den westlichen Fabrikgebäuden wurden bei den Fledermauskartierungen Tagesquartiere von Zwergfledermäusen angetroffen. Darüber hinaus muss auch von einer Winterquartiernutzung in den Fabrikgebäuden durch Zwerg- und Wasserfledermäuse ausgegangen werden. Hervorzuheben sind die im Südwesten angrenzenden Klärteiche, die ein bedeutendes Jagdrevier für Fledermäuse darstellen. Als Leitlinie dienen die Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie.

Das ehemalige Spülfeld südlich der Bahn sowie angrenzende offene Bodenflächen sind Lebensräume für die kartierten Zauneidechsen, Ringelnattern (beide Arten Rote Liste SH 2 = stark gefährdet) Waldeidechsen und Sumpfrohrsänger. Weiterhin wird der Fischotter (Rote Liste SH 1 = vom Aussterben bedroht) am Traveufer vermutet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die innerhalb des Gehölzbestandes nördlich der Bahn brütende Nachtigall wird ihren Lebensraum verlieren. Weitere Brutreviere für Baumpieper, Fitis und Rotkehlchen gehen verloren.

Die Waldeidechse wird nördlich der Bahnlinie weitere Teile ihrer Lebensräume verlieren. Tötungen sind nicht auszuschließen.

Eine intensive Beleuchtung der Flächen und Fassaden im südlichen Teil des SO-Gebietes parallel zur Bahn würde Insekten aus der Umgebung anlocken und ggf. zu einer Verringerung der Nahrungsgrundlage für die Fledermäuse führen.

Die in den Fabrikgebäuden brütenden Vögel und die dort vorkommenden Fledermäuse werden mit dem Gebäudeabbruch ihren Lebensraum bzw. ihre Tages- und Winterquartiere verlieren. Die Beurteilung dieser Auswirkungen ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanes, da schon heute ein Abbruch beantragt und durchgeführt werden kann. Die Begutachtung der Auswirkungen des geplanten Gebäudeabbruchs und die Festlegung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen daher im Rahmen der einzuholenden Abbruch-Genehmigung unter Beteiligung der Naturschutzbehörde.

Auf dem ehemaligen Spülfeld südlich der Bahn sind folgende Auswirkungen bedeutsam:

- Lebensraumverlust für ein Brutpaar des Sumpfrohrsängers im Bereich des geplanten Bistros,
- Störungen von in der Umgebung des Bistros und des Weges zur Anlegestelle brütenden Vogelarten, dadurch evtl. verminderter Bruterfolg,
- Lebensraumverlust für die Zauneidechse im Bereich des Bistros und der Zuwegung zur Anlegestelle, Tötungen sind nicht auszuschließen.
- Vogelschlag von ziehenden Vögeln entlang der Trave an den Fenstern des Bistros.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

In der folgenden Tabelle sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Fauna zusammenfassend aufgeführt:

Tab. 4: Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
(V = Vermeidungsmaßnahme, M = Minimierungsmaßnahme)

Nr.	Art	Vorgabe	Möglicher Eingriffszeitraum
V1	Nachtigall	Rodung des Gehölzes nördlich der Bahnlinie außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht Ende April bis Ende Juli	Anfang August bis Ende April
V2	Sumpfrohrsänger	Erschließung der Flächen für das Café / Bistro mit Außenterrassen und Zuwegung außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Mitte Mai und Ende August	Anfang September bis Mitte Mai
V3	Gehölzbrüterarten	Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Mitte April und Ende Juli	Anfang August bis Mitte April
V4	Fledermäuse	Vermeidung der Störung durch die Beeinträchtigung der Nahrungsgrundlage, d.h. reduzierte und insektenfreundliche Beleuchtung im Süden des Geländes sowie Beschränkung der Lichtwirkung größerer beleuchteter Werbetafeln an den Südfassaden der Gebäude	
V5	Zauneidechse	Erschließung der Flächen für das Café / Bistro mit Außenterrassen und Zuwegung außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit Kurz vor der Erschließung, Umsiedlung der Zauneidechsen Errichtung eines Zauns während der Bauphase	20. Mai bis Anfang Juni (bei fortlaufenden Bauaktivitäten auch länger) <u>oder</u> Ende August bis Ende September (bei fortlaufenden Bauaktivitäten auch länger)
	Vorgabe § 27a LNatSchG)	Keine Eingriffe in Gehölzbestände vom 15. März bis 30. September	01. Oktober bis 14. März
Fazit			
Eingriffe in Gehölzbestände sind zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.			
Die Erschließung der Flächen für das Café/Bistro mit Außenterrassen und Zuwegung ist zwischen 20. Mai und Anfang Juni (bei fortlaufenden Bauaktivitäten auch länger) <u>oder</u> zwischen Ende August und Ende September (bei fortlaufenden Bauaktivitäten auch länger) durchzuführen. Zauneidechsen sind fachgerecht umzusiedeln (Absammeln, Errichtung eines Zauns).			

Nr.	Art	Vorgabe	
M1	Ziehende Vögel	Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux-Glas) für das Café/Bistro sowie für Fenster und Verglasungen an den traveseitigen Süd- und tw. Ostfassaden der Gebäude im Sondergebiet	

Für die Zauneidechsenpopulation werden vor Baubeginn auf dem Südteil der ehemaligen Spülfläche Ersatzlebensräume auf ca. 1.200 m² geschaffen (CEF-Maßnahme).

Für die Nachtigall und den Sumpfrohrsänger wird westlich des Geltungsbereichs im Bereich der Schwartauwiesen am Spiegelkamp ein Ersatzbrutrevier von ca. 0,4 ha Fläche geschaffen (Entsiegelung Tennisplatz und Parkplatz, anschließend Sukzession gemeinsam mit benachbarter Fläche).

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die großformatigen, 10 bis 20 m hohen ehemaligen Produktionshallen des ca. 30 ha großen V&B-Geländes geprägt. Trotz dieser massiven Bebauung entfaltet das Werksgelände zu den dicht angrenzenden Wohngrundstücken im Osten und Norden keine erdrückende Wirkung, da sich Fußböden der Werkhallen am Schäferkamp und im östlichen Teil an der Dänischburger Landstraße zum Teil deutlich unter dem Straßenniveau befinden.

Im Kontrast zu der massiven Bebauung weisen die westlich gelegenen Schwartauwiesen und der südwestlich gelegene Bereich der Traveniederung eine hohe landschaftliche Attraktivität auf. Dieser Eindruck wird durch den gegenüberliegenden naturnahen Schellbruch noch verstärkt.

Die Werksgebäude des V&B-Geländes werden nach Süden durch die vorhandenen Gehölzstrukturen teilweise gut abgeschirmt. Hierdurch bleibt der naturnahe Charakter der Traveniederung gut erhalten.

Als perspektivische Vorbelastungen in diesem Bereich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes 27.53.00 am Traveufer zu sehen (bis 3-geschossige gewerbliche Bebauung). Zwar ist auch hier eine Eingrünung am Traveufer festgesetzt, diese darf jedoch z.B. für Anlagen zum Be- und Entladen von Schiffen auf bis zu 50% der Grundstücksbreiten unterbrochen werden. Insofern ist insgesamt eine anthropogene Überprägung dieses Bereichs zu erwarten, die den Erholungswert der Landschaft herabsetzen kann.

Der Traveweg ist Teil eines innerörtlichen Grünzugs zwischen St. Lorenz-Nord und Lübeck-Siems mit Bedeutung für die Naherholung sowie Teil einer übergeordneten Radwanderweg-Verbindung von Lübeck nach Travemünde parallel zur Trave. Er zählt als "ruhige Achse", in der zusätzliche Lärmbelastungen vermieden werden sollten. Seine Attraktivität ist jedoch geringer als der gegenüberliegende Weg am Schellbruch, da weniger Ausblicke auf die Trave möglich sind und Lärmvorbelastungen durch die Bahnstrecke vorliegen. Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ schlägt hier Aufwertungsmaßnahmen am Traveweg vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Bereich der Zu- und Abfahrten zur BAB A1 wird sich auf Grund der geringen baulichen Maßnahmen keine erhebliche Veränderung des Landschafts- / Ortsbildes ergeben.

Im Bereich der Dänischburger Landstraße und des Betriebsgeländes von Villeroy & Boch wird sich mit dem Umbau und der Aufweitung der Verkehrsflächen, dem Wegfall der brachliegenden Produktionsgebäude und der vollständigen Neubebauung eine neue Situation einstellen.

Der Straßenraum der Dänischburger Landstraße wird umgebaut und aufgeweitet, um einen störungsfreien Verkehrsablauf sicherzustellen. Die vor den Mischgebieten an der Dänischburger Landstraße geplanten, 3,5 - 4,5 m hohen Lärmschutzwände werden den Straßenraum, aber auch die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke prägen und den davon betroffenen Anwohnern den Blick auf die Gebäude und die Stellplatzanlage des Vorhabens verstellen. Je nach

individueller Werthaltung der Anwohner werden die Lärmschutzwände als Wohltat (geringere Verlärmung) oder als Einengung (Sichtbehinderung) empfunden werden.

Diese Veränderungen des heutigen Ortsbildes sind unvermeidbar, um die Gewerbebrache der geplanten Nutzung zuzuführen. Hauptkriterium bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen und der Zonierung des SO-Gebietes ist eine möglichst reibungslose Abwicklung des Verkehrs.

Mit dem Wegfall der Produktionsgebäude öffnet sich zukünftig der Blick in das neue Gelände des Fachmarkt- und Einkaufszentrums auf die Stellplatzanlagen und die im Hintergrund und seitlich befindlichen Fassaden der Gebäude. Die städtebaulich notwendige Zäsur zwischen öffentlichem Verkehrsraum und privat genutztem Grundstück wird durch den 5 - 8 m breiten Grünstreifen an der Nordgrenze des SO-Gebietes wiederhergestellt, der mit einer Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen bepflanzt wird. Die großflächige Stellplatzanlage wird durch die regelmäßige Eingrünung aus Laubbäumen zwischen den Stellplätzen und entlang der inneren Erschließungsstraßen gestalterisch aufgelockert und zониert.

Die Baumassen des Fachmarkt- und Einkaufszentrums werden gegenüber der jetzigen Bebauung deutlich reduziert sein. Die Gebäudehöhen bewegen sich im Rahmen der heutigen Bebauung bzw. der Festsetzungen des jetzt gültigen Bebauungsplanes 27.52.00. Der Werbepylon, der mit einer Gesamthöhe von ca. 60 m das Gelände deutlich überragen wird, wird eine ähnliche Höhe haben wie der höchste Schornstein aus der Villeroy & Boch Produktion (ca. 56 m).

Der Werbepylon wird mit seinen Werbeschildern auch aus weiterer Entfernung zu sehen sein. Er markiert den Standort des IKEA-Fachmarkt- und Einkaufszentrums und ist aus Sicht des Vorhabenträgers als Navigationsturm unabdingbarer Teil des Marketingkonzeptes. Durch eine Visualisierung³ ist jedoch auch belegt, dass die Sichtbarkeit durch Gehölzbewuchs oder Bebauung teilweise eingeschränkt wird. Werbeschilder mit Ausrichtung nach Süden zu den Erholungsräumen an der Trave schließt der Bebauungsplan aus. In den westlich gelegenen Bereich der Schwartauwiesen und den südwestlich verlaufenden Traveweg wird der Werbepylon mit den beleuchteten Werbetafeln jedoch hinein wirken und den naturnahen Charakter beeinträchtigen. Wichtige Sichtbeziehungen aus dem Umland auf die als UNESCO-Weltkulturerbe geschützte Silhouette der Lübecker Altstadt werden hingegen durch den Werbepylon nicht beeinträchtigt.

Die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sensible Südgrenze des SO-Gebietes wird insofern verändert, als dass der vorhandene Gehölzstreifen teilweise zwar verschmälert, aber dafür gegen Westen und Osten verdichtet bzw. verlängert wird. Hierdurch werden die Südfassaden der Gebäude von der südlich angrenzenden Landschaft abgeschirmt.

Außer durch den Werbepylon sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten, die auf die geplante Neubebauung des Vorhabengebietes und den in diesem Zusammenhang erforderlichen Ausbau von Verkehrsanlagen zurückzuführen sind. Nach Süden, Osten und Westen entstehen sehr ähnliche Verhältnisse, im Norden entsteht ein neues Ortsbild, das auf Grund der Vorbelastung und wegen der geplanten Nutzungen als angemessene Neugestaltung zu werten ist.

Die geplante Errichtung eines Cafés/ Bistros an der Westgrenze des Spülfeldes wird zwar das natürliche Landschaftsbild beeinträchtigen, die Veränderung wird in ihrer Schwere jedoch unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit eingeschätzt, da ein auffälliges, das Landschaftsbild störendes Erscheinungsbild durch entsprechende Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan verhindert wird (Ausschluss reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien, greller Fassadenfarben und spiegelnder Fenster). Im Ergebnis wird somit für das geplante Café/Bistro nicht von einem Eingriff in das Landschaftsbild ausgegangen.

³ Visualisierung des Büros Werft 6, Düsseldorf vom 25.10.2010

Am Rand des Spülfeldes findet eine behutsame Neugestaltung statt, die ebenfalls nicht als Eingriff zu werten ist. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Die Ergänzung des Gehölzstreifens im Süden, die Anlehnung der Gebäudehöhen an die heutige Situation und die Festsetzung der Lärmschutzwände in Lage und Höhe auf das notwendige Mindestmaß können als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gewertet werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind für die Landschaftsbildbeeinträchtigung nach Südwesten zum Traveweg an den Schwartauwiesen erforderlich. Sie werden multifunktional mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen erbracht, da die hierfür geplanten Maßnahmen im Bereich der Schwartauwiesen (Grünlandextensivierung, Gehölzanzpflanzungen, Rückbau von Tennisplatz und Stellplatzfläche) und im Bereich des Owendorfer Hofes (halboffene Weidelandschaft mit Extensivgrünland und Feldgehölzen) zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes in diesen Bereichen führen.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Die Lärmbelastung des Plangebietes wird heute maßgeblich durch die das Plangebiet im Norden tangierende Autobahn 226 mit der Anschlussstelle Sereetz und den auf der Dänischburger Landstraße v.a. zu dieser Anschlussstelle an- und abfahrenden Verkehren geprägt. So werden die für die Belastung durch Verkehrslärm bei städtebaulichen Planungen gemäß DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte von tags 60 bzw. 55 dB(A) und nachts 50 bzw. 45 dB(A) auf sämtlichen nördlich und östlich der Dänischburger Straße gelegenen Grundstücken (DL 72-96) zum Teil deutlich überschritten. Auch die für Straßenausbauplanungen anzusetzenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die jeweils um 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18.005, liegen werden an den straßenseitigen Außenwänden der Gebäude auf den Grundstücken Dänischburger Landstraße 72-98 (gerade) bei Werten von tags über 65 dB(A) und bis zu 70 dB(A) regelmäßig überschritten. Für die unmittelbar an der südlichen Autobahnrampe gelegenen Grundstücken Dänischburger Landstraße 78 und 82 liegt die Lärmbelastung sogar im Bereich des Grenzwertes von 70 dB(A), der im Allgemeinen als Schwellenwert für die Beeinträchtigung der Gesundheit durch Lärm angesehen wird.

Für die westlich der Hauptverkehrsströme gelegenen Grundstücke Dänischburger Landstraße 100-106 einschließlich angrenzendem Gewerbegrundstück werden die Orientierungswerte der DIN 18.005 bei Lärmpegeln unterhalb von 60 dB(A) zumindest unmittelbar an den Gebäuden tags weitgehend eingehalten. Für die nördlich anschließenden Grundstücksfreiflächen wird dieser Wert jedoch aufgrund Lärmbelastung durch die angrenzende Autobahn bzw. die als Zubringer- und Verbindungsstraße fungierende Dänischburger Landstraße ebenfalls überschritten.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Straße Schäferkamp wird hier auf den östlich angrenzenden Grundstücken der für Mischgebiete anzusetzende Orientierungswert von tags 60 dB(A) auf allen Grundstücken – mit Ausnahme des Eckgrundstückes an der Dänischburger Landstraße – unterschritten. Auf den rückwärtigen Grundstücksfreiflächen wird in den meisten Fällen sogar der für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert von tags 55 dB(A) eingehalten.

Die derzeit geringe Lärmbelastung der Grundstücke Dänischburger Landstraße 100-106 und der Grundstücke östlich des Schäferkamps ist vor allem auch auf die Stilllegung der Produktion auf dem benachbarten Villeroy-&-Boch-Gelände zurückzuführen. Beide Straßen wurden zu Betriebszeiten teilweise in nicht unerheblichem Umfang von zu- und abfahrenden Fahrzeugen, insbesondere Lastkraftwagen befahren, sodass die heutige Lärmbelastung nicht die für eine realistische Beschreibung der Ausgangssituation anzunehmenden Lärmpegel widerspiegelt.

Auf der anderen Seite ist für die Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf den Betriebslärm, der bei einer gewerblichen Nutzung des Betriebsgeländes anzunehmen ist, davon auszugehen, dass der Betrieb im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren auf ein Immissionsverhalten beschränkt würde, sodass die Einhaltung der für Mischgebiete geltenden Grenzwerte der TA Lärm von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB gewahrt ist.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den geplanten Betrieb eines Fachmarkt- und Einkaufszentrums auf dem ehemaligen Villeroy-&-Boch-Gelände sowie durch den erforderlichen Ausbau der Verkehrswege bzw. durch die hierauf künftig stattfindenden Verkehre ist für das Plangebiet von einer weiteren Zunahme der ohnehin bereits starken Lärmbelastung auszugehen. Betroffen hiervon sind gleichermaßen die Bewohner der nördlich der Dänischburger Landstraße gelegenen Grundstücke wie auch die Anwohner des Schäferkamps.

Die Ermittlung und Beurteilung des vom Betrieb des Fachmarkt- und Einkaufszentrums ausgehenden so genannten anlagenbezogenen Lärms und des von den umliegenden Verkehrswegen ausgehenden Straßenverkehrslärms basiert auf einer Schallimmissionsuntersuchung, die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 für das Vorhaben IKEA Scandinavian Center erarbeitet worden ist (Quelle siehe 10.3).

- Anlagenbezogener Lärm aus dem Betrieb des Fachmarkt- und Einkaufszentrums
Für die Berechnung der vom Fachmarkt- und Einkaufszentrum ausgehenden Lärmbelastung, die vorwiegend durch Anlieferungs- und Kundenverkehr verursacht wird, hat der Gutachter die im Vorhabenplan (siehe Plananhang) dargelegte Anordnung der Stellplätze und Anlieferungs-zonen und deren interne Erschließung zugrunde gelegt. Die durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 27.52.00 zusätzlich auf die Anwohner wirkende Lärmbelastung hat der Gutachter bei den Lärmimmissionsberechnungen mit einem pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w = 60 \text{ dB(A) / m}^2$ berücksichtigt.

Für die Grundstücke östlich der Straße Schäferkamp (ausgenommen das Grundstück Ecke Dänischburger Landstraße) würde die östlich des geplanten Einrichtungshauses vorgesehene Anlieferung tags zu einer erheblichen Lärmzunahme führen. Dabei würde auch der bisher eingehaltene Tages-Grenzwert der TA Lärm von 60 dB(A) für Mischgebiete deutlich überschritten; sodass hier die Errichtung einer Lärmschutzwand unverzichtbar ist (siehe unten). Für den Fall, dass die Anlieferung abweichend von bisherigen Planungen auch nachts erfolgen sollte, würde auch der Nacht-Grenzwert von 45 dB(A) überschritten, sodass die Anlieferungszone dann eingehaust werden müsste.

Eine weitere anlagenbezogene Lärmquelle des Vorhabens Fachmarkt- und Einkaufszentrum, die auf die angrenzenden Grundstücke wirken wird, stellt der Betrieb der zentralen Stellplatzanlage dar, der unmittelbar an die Dänischburger Landstraße anschließt. Für die Anwohner ist hier von einer Mehrbelastung gegenüber dem Status Quo und auch gegenüber der vorangehenden Betriebsphase auszugehen, da die bisher nach Norden – also gegenüber der Wohnbebauung – geschlossene Gewerbebebauung nach Umsetzung der Planung durch eine offene Stellplatzanlage ersetzt werden wird. Die stärkste durch die Stellplatzanlage ausgehende Lärmbelastung ist

dabei für Samstag zu erwarten, da hier von der stärksten Frequentierung des Fachmarkt- und Einkaufszentrums auszugehen ist.

Bei der Beurteilung der von der Stellplatzanlage ausgehenden Lärmbelastung für die Anwohner ist zu berücksichtigen, dass die durch den Betrieb der Stellplatzanlage verursachten Lärmpegel deutlich durch die Lärmpegel des Verkehrs auf den Straßen übertroffen werden. In der Aufsummierung der für Anlagenlärm und für Straßenverkehrslärm ermittelten Beurteilungspegel ergeben sich somit nur geringfügige Erhöhungen des dominanten Pegels für den Straßenverkehrslärm. Dabei ist jedoch die Nivellierung der einzelnen Lärmereignisse bei der Bildung der Beurteilungspegel zu berücksichtigen. In der Praxis wird das für Stellplatzanlagen obligatorische Türen-Knallen für die Anwohner durchaus wahrnehmbar sein. Aufgrund von Überschreitungen des TA-Lärm-Grenzwertes für die als allgemeines Wohngebiet überplanten Grundstücke Dänischburger Landstraße 72-76 ist der östlich der zentralen Zufahrt gelegene Teil der Stellplatzanlage durch eine Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze abzugrenzen (siehe unten).

- Straßenverkehrslärm

Den Verkehrslärberechnungen des Büros ibs vom 23.06.2011 liegen die Verkehrsdaten der Verkehrsuntersuchung des Büros URBANUS mit Stand 27.08.2010 zugrunde (siehe 7.2). Dabei wird das im Verkehrsgutachten für einen Normalwerktag ermittelte Verkehrsaufkommen als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) für die in Anwendung der RLS-90 durchgeführte Verkehrslärmprognose zugrunde gelegt. Da das Fachmarkt- und Einkaufszentrum nur während der Tagzeit betrieben werden wird (vorgesehen sind Öffnungszeiten von 9:00 – 22:00 Uhr) und auch die Anlieferung nur tags erfolgt, sind für den Nachzeitraum keine vorhabenbedingten Verkehrszunahmen und damit auch keine Lärmzunahmen zu erwarten.

Für den Tagzeitraum (6.00 – 22:00 Uhr) haben die Berechnungen des Gutachters zum Verkehrslärm ergeben, dass für sämtliche untersuchten Straßenabschnitte bei Umsetzung des geplanten Vorhabens Lärmpegelerhöhungen zu erwarten sind. Die berechneten Veränderungen liegen in vielen Fällen unterhalb von 1,0 dB(A) und damit unterhalb der Schwelle, ab der Veränderungen des Lärmpegels gemeinhin wahrgenommen werden. Aufgrund der in den betreffenden Bereichen bereits bestehenden hohen Vorbelastung (siehe oben) können jedoch auch geringfügige Lärmzunahmen nicht als generell unerheblich angesehen werden.

So werden die bereits heute bestehenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18.005 und der jeweils um 4 dB(A) darüberliegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei Umsetzung der Planung noch zunehmen. Besonders hiervon betroffen sein werden die Grundstücke Dänischburger Landstraße 78 bis 98, wobei die höchsten Lärmpegel für die Grundstücke beiderseits der südlichen Autobahnrampe (DL 78 und 82) mit Werten von tags über 70 dB(A) prognostiziert werden.

Die stärkste Zunahme der Verkehrsbelastung (wenn auch nicht die höchsten Lärmpegel) sind für die Grundstücke Dänischburger Landstraße 98–106 zu erwarten, da hier parallel zur bisherigen Dänischburger Landstraße, die künftig nur noch eine abgehängte Anliegerstraße sein wird, eine neue Straße (Planstraße A) geplant ist, über die nahezu sämtlicher aus nördlicher Richtung kommender Anlieferungs- und Kundenverkehr auf das Vorhabengelände geführt werden soll. Die Schallimmissionsuntersuchung hat hier eine Zunahme um bis zu 9,6 dB(A) ergeben.

Für die Grundstücke östlich des Spiegelkamps sind bei Umsetzung der Planung für den Normalwerktag keine signifikanten Erhöhungen des Straßenverkehrslärms zu erwarten.

Obwohl für Samstag von der stärksten Kundenfrequenz ausgegangen werden muss, liegen die für Samstag ermittelten Emissionspegel der Straßen in der Regel unter den Werten, die für Normalwerktag ermittelt worden sind. Die Gründe liegen in dem geringeren Lkw-Verkehrsaufkommen an Samstagen, da hier im Allgemeinen keine Anlieferung stattfindet. Ledig-

lich für die neue Planstraße A, die einen Großteil des künftigen Besucherverkehrs aufnehmen wird, ist an Samstagen von höheren Emissionspegeln und damit von einer höheren potenziellen Lärmbelastung der Anwohner auszugehen als an Normalwerktagen. Für diesen Straßenabschnitt sind infolge der Umsetzung der Planung auch die stärksten Lärmpegelveränderungen zu erwarten (von 47,3 dB(A) auf 61,0 dB(A)). Auch wenn die absoluten Emissionspegel für Samstage für die übrigen Straßen regelmäßig unter den Werten für Normalwerktag liegen, so muss auch hier regelmäßig von einer Zunahme der von den Straßen ausgehenden Lärmemissionen ausgegangen werden (prognostizierte Veränderung zwischen 0,0 und +4,2 dB(A)).

Vermeidung und Minderung von Lärmbelastigungen

- Aktive Maßnahmen zum Schutz vor Betriebslärm

Lärmbelastigungen der umliegenden Baugrundstücke, die unmittelbar durch den Betrieb eines Fachmarkt- und Einkaufszentrums entstehen können, werden durch eine lärmabschirmende Anordnung der Baukörper weitgehend vermieden. So wird die zentrale Stellplatzanlage nach Norden durch den Baukörper des Bau- und Gartenmarktes und nach Westen durch das Einrichtungshaus abgeschirmt.

Im Bereich zwischen den Einmündungen der neuen Planstraße A und der Straße Schäferkamp wird die hier nicht durch Baukörper abgeschirmte Stellplatzanlage durch Lärmschutzwände gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken abgegrenzt. Im östlichen Teil der Stellplatzanlage liegt die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand (LSW E) dabei unmittelbar am Rand des Betriebsgrundstückes. Im westlichen Teil der Stellplatzanlage übernehmen die auf der gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzten Lärmschutzwände (LSW B2 und C2) gleichermaßen den Schutz vor Anlagen- und Verkehrslärm. Daher ist in diesem Abschnitt eine Lärmschutzwand auf dem Betriebsgelände entbehrlich.

Für die Grundstücke östlich der Straße Schäferkamp dient die an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze des Vorhabengebietes festgesetzte Lärmschutzwand (LSW F) dem Schutz vor Lärm sicher, der durch die hier geplante Anlieferungszone verursacht wird. Ausdehnung und Höhe der Lärmschutzwand sind so dimensioniert, dass MI-bezogene Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 60 dB(A) auch künftig eingehalten werden können.

- Aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm enthält der Bebauungsplan umfassende Festsetzungen zur erforderlichen Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Dänischburger Landstraße und der neuen Planstraße A. So werden die Grundstücke Dänischburger Landstraße 82 bis 106 (einschließlich westlich angrenzendem Grundstück) durch Lärmschutzwände gegen Verkehrslärm geschützt. Gleiches gilt für die westliche Seite des Grundstücks Dänischburger Landstraße 78, wo der Bebauungsplan die Verlängerung der östlich der Autobahnrampe verlaufenden Lärmschutzanlage bis zur Dänischburger Landstraße vorsieht.

Lediglich für die Grundstücke Dänischburger Landstraße 72 bis 76 wird aufgrund hier rechtlich nicht bestehender Lärmschutzverpflichtungen auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Die Umsetzung des Bebauungsplans bedingt hier keine signifikante Lärmpegelzunahme. Unabhängig davon hätte hier auch nicht genügend Raum für die Aufstellung von Lärmschutzwänden zur Verfügung gestanden.

Für die Ermittlung aktiver Lärmschutzmaßnahmen, die aufgrund des Neu- bzw. Ausbaus von Straßen im Plangebiet erforderlich werden, wird die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die hierin baugebietsbezogen festgelegten Immissionsgrenzwerte zugrunde gelegt. Die Festsetzung der Lärmschutzwände basiert dabei auf der Zielsetzung, die Immissionsgrenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) im Erdgeschoss - und damit auch auf den

wohnungszugehörigen Außenflächen wie Terrassen – sowie in dem darüberliegenden Obergeschoss einhalten zu können. Die erforderlichen Längen und Höhen der Lärmschutzwände sind unter Berücksichtigung des o.g. Lärmschutzzieles und der Bindung, die Höhen der Wände auf max. 4,5 m zu begrenzen, in der Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan gutachterlich ermittelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dabei den Bindungen des im Lärmschutzgutachten dargelegten Lärmschutzkonzeptes 2b. Darüber hinausgehend wird für die Grundstücke Dänischburger Landstraße 98 auf Höhe des Erdgeschosses die Einhaltung der um 4 dB(A) niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18.005 mit tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) angestrebt, da hier im Vergleich zur vorhandenen Lärmbelastung durch das geplante Vorhaben bzw. seine Erschließung die höchsten Lärmpegelveränderungen verursacht werden.

Mit der Umsetzung des vom Lärmschutzgutachter aufgezeigten Lärmschutzkonzeptes 2b wird den Lärmschutzanforderungen der 16. BImSchV im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten weitestgehend Rechnung getragen. Lediglich für die westliche Außenwand des Gebäudes Dänischburger Landstraße und die östliche Außenwand des Gebäudes Dänischburger Landstraße 78 ergeben sich für die Obergeschosse noch geringfügige Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A).

Das im Lärmschutzgutachten dargelegte Lärmschutzkonzept 2a, das die Einhaltung des 64-dB(A)-Kriteriums nur auf Erdgeschoss-Niveau zum Ziel hat und im Ergebnis in Teilen kürzere und niedrigere Lärmschutzwände beinhaltet, wird insbesondere aufgrund der höheren Lärmbelastung für die i.d.R. in den Obergeschossen gelegenen schutzbedürftigen Kinderzimmer und Schlafräume nicht Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen. Das im Gutachten enthaltene Konzept 2a kam insbesondere auch deshalb nicht in Betracht, da hier im Gegensatz zum Konzept 2b die Immissionsgrenzwerte von 54 dB(A) für den Nachtzeitraum in den Obergeschossen nicht eingehalten werden können.

- **Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Ergänzend zu den festgesetzten Lärmschutzwänden, die im Zuge der Baumaßnahmen zwingend hergestellt werden müssen (der Durchführungsvertrag beinhaltet eine entsprechende Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers), beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinausgehend Maßnahmen zum passiven Schallschutz, um eine ausreichende Wohn- und Schlafruhe bei Umbauten oder Neubauten sicherzustellen. Grundlage der Festsetzung von Mindestschalldämm-Maße von Außenbauteilen einschließlich Fenstern ist die DIN 4109 und die hierin für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für andere schutzbedürftige Nutzungen festgelegten Schallschutzanforderungen.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

- siehe Ausführungen unter Kap. 6.3.2 (Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft) -

c) Erholung

Ausgangssituation

Der Bereich südlich der Bahnlinie zählt als ruhige Achse „Traveweg“, (nach dem Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gem. § 47 d Abs. 7 BImSchG vom 17.07.2008) zu den ruhigen Gebieten (ruhige Achse) Lübecks. Als Grünzug „Traveweg“ mit durchgängigem Rad- und Wanderweg entlang der Trave zwischen St. Lorenz-Nord und Lübeck-Siems hat der Bereich Bedeutung für die inner- und überörtliche Erholung. Lärmvorbelastungen bestehen hier durch den Schienenverkehr (insbesondere Güterverkehr). Weiterhin ist der rechtskräftige Bebauungsplan 27.53.00 zu beachten, mit dem für die gesamte Fläche östlich des Spülfelds eine Ansiedlung von Gewer-

bebetrieben mit bis zu dreistöckiger Bebauung ermöglicht wird, so dass sich hier gewerbliche Nutzungen mit erheblichen akustischen und optischen Auswirkungen entwickeln können.

Südlich der Trave liegt der Schellbruch, der im Landschaftsplan als "Erholungsgebiet mit Vorrang für den Naturschutz" dargestellt ist.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Erhebliche Lärmeinwirkungen durch den Betrieb der zentralen Stellplatzanlage des IKEA Scandinavian Centre sind aufgrund der Abschirmung durch die südlichen Gebäude nicht zu erwarten.

Der zu erwartende Verkehr südlich des Einkaufszentrums und des Einrichtungshauses durch Anlieferung und Abholung von Waren sowie durch Mitarbeiterverkehr wird zu einer zusätzlichen Beunruhigung für den Bereich des "Travewegs" in diesem Abschnitt führen. Bei der Bewertung ist aber zu berücksichtigen, dass hier bereits Vorbelastungen vom Schienenverkehr bestehen und die bisherige industrielle Nutzung des V&B-Areals ebenfalls zu Verlärmungen in diesem Bereich geführt hat (Erschließung des Geländes über die Bochstraße). Zudem sind bei der Bewertung auch Verlärmungen zu berücksichtigen, die infolge der künftigen Nutzung des südlich angrenzenden und bisher nur geringfügig ausgelasteten Gewerbegebietes (B-Plan 27.53.00) zu erwarten sind. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Erholungsfunktion des Travewegs in diesem Abschnitt durch das Vorhaben beeinträchtigt werden kann, diese aber aufgrund bestehender und zukünftiger Vorbelastungen bereits herabgesetzt war bzw. sein wird.

Mit dem geplanten Café/Bistro und dem Schiffsanleger an der Trave werden zusätzliche Möglichkeiten für die Erholungsnutzung geschaffen, die sich von der Art und der Größe in den landschaftlichen und ruhigen Charakter des Grünzuges einpassen. Negative Auswirkungen werden in Anbetracht der aus Naturschutzgründen erforderlichen eingeschränkten Öffnungszeiten und auch im Hinblick auf die benachbarte geplante Gewerbeentwicklung nicht erwartet.

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Mögliche Auswirkungen des Werbepylons auf Sichtachsen zum Weltkulturerbe Altstadt Lübeck entstehen nicht. Weitere schützenswerte Kultur- und Sachgüter, die für die Umweltprüfung von Belang sein könnten, sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorhanden.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Geltungsbereich nördlich der Bahn wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die wesentlichen Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch Emissionen des zukünftigen Kfz-Verkehrs auf den angrenzenden Straßen (Geräusche, Schadstoffausstoß), die Wirkungen durch die geplanten Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht) und - in geringerem Umfang - den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

Da der gewählte Standort in einem Bereich liegt, der bereits stark durch die bisherige industrielle und gewerbliche Nutzung und die angrenzende Autobahn geprägt ist und die Bedeutung – bis auf den kleinen Bereich an der Trave - für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Landschaft eher gering ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Ausgangssituation

Das ehemalige Spülfeld südlich der Bahn ist Teil des FFH-Gebietes „Traveförde und angrenzende Flächen“. Das Gebiet und der Grenzverlauf sind in der Planzeichnung dargestellt (nachrichtliche Übernahme). Südlich außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Traveförde“.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Gemäß der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Juni 2011, kann der Betrieb des auf dem Spülfeld geplanten Cafés/Bistros und der geplante Anlegesteg mit Nutzung für die Personenschiffahrt zu Störungen für den dämmerungs- und nachtaktiven Fischotter in diesem Uferabschnitt führen. Dadurch ist ein Erhaltungsziel des FFH-Gebietes betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Erhaltungsziels werden jedoch durch eine Begrenzung der jährlichen und täglichen Öffnungszeiten des geplanten Cafés/Bistros auf den Tagesbetrieb in der Zeit von April - Oktober, durch Beschränkung der Beleuchtungen am Café/Bistro und am Schiffsanleger sowie durch eine Abgrenzung des weiteren Uferbereichs vor dem Besucherbetrieb vermieden. Unter dieser Voraussetzung kann eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung gewährleistet werden.

Für das EU-Vogelschutzgebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind hier nicht erforderlich.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt im Geltungsbereich das derzeitige Planungsrecht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 27.52.00 als Sondergebiete und als Gewerbegebiet bestehen, so dass die darin festgesetzten Nutzungen (Kompetenzcenter Bau, Ausstellung, Veranstaltung, Baumarkt, Einzelhandel, Hotel, sonstige gewerbliche Nutzung) realisiert werden könnten. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen und Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind, wären durchzuführen. Die Betroffenheiten europarechtlich geschützter Tierarten wären vor Durchführung des Vorhabens im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach BNatSchG neu zu prüfen und entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Da das 2003 geplante Nutzungskonzept jedoch aufgegeben wurde, ist eine gesamte Umsetzung des bestehenden Bebauungsplanes nicht mehr realistisch, so dass davon auszugehen ist, dass der derzeitige Zustand (Industrie- und Gewerbeflächen, die teilweise genutzt werden) zunächst fortbestehen würde und sich im Laufe der Zeit andere gewerbliche Nutzungen auf dem V&B-Gelände ansiedeln würden. Für den Fall der Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung muss ebenso wie für den Fall der – wenn auch unrealistischen – Umsetzung des bisher geltenden Planungsrechts von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und auch der Lärmbelastung im Vergleich zur heutigen (Ausgangs-)Situation ausgegangen werden.

Das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seinem Umfeld wird sich auch unabhängig von einer etwaigen städtebaulichen Entwicklung auf dem V&B-Gelände durch allgemeine Einflüsse wie die wirtschaftliche und demographische Entwicklung sowie den Ausbau des Straßennetzes in den nächsten Jahren erhöhen. Im Verkehrsgutachten des Büros urbanus (Stand 27.08.2010) werden daher als Prognose Null-Fall für das Jahr 2022 Verkehrsmengen prognosti-

ziert, die um 10% über den Verkehrszahlen für 2009, jedoch noch deutlich (ca. 20%) unter den Verkehrszahlen für 2002 liegen werden (vgl. Kap. 7.2).

Dadurch wird sich auch die Lärmbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld gegenüber dem jetzigen Stand erhöhen. Ohne den geplanten Straßenausbau und die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sind für den Prognose Null-Fall 2022 gemäß Schallschutzgutachten des Büros ibs Ziegler (Stand 23.06.2011) insbesondere entlang der Dänischburger Landstraße Lärmbelastungen zu erwarten, die weitgehend oberhalb der für Wohn- bzw. Mischgebiete anzusetzenden Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) bzw. 64 dB(A) liegen. Am Schäferkamp und am westlichen Abschnitt der Dänischburger Landstraße Richtung Spiegelkamp würde die zu erwartende Lärmbelastung ohne das Vorhaben jedoch im Bereich um 60 dB(A) bleiben.

Für das Vorhabengebiet ist davon auszugehen, dass die zum Teil einsturzgefährdeten Gebäude auch im Falle einer Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzungen erneuert werden würden.

Das Spülfeld würde weiter gemäht werden, die Anlegestelle für die Personenschiffahrt und das Bistro würden nicht entstehen, der Bereich naturnaher und ruhiger bleiben.

6.5 Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

- Errichtung von Lärmschutzwänden am Sondergebiet und entlang der Dänischburger Landstraße,
- fachgerechte Entfernung und Deponierung von kontaminierten Böden und Baustoffen,
- Sanierung der bestehenden Kontaminationsflächen im Sondergebiet bei Abbruch,
- Beachtung der Anforderungen an die Schutzfunktion der Deckschicht auf dem ehemaligen Spülfeld bei Errichtung des Café/Bistros,
- Erhalt und Ergänzung der randlichen Gehölzbestände im Sondergebiet, insbesondere nach Süden; Neuanlage von Grünstreifen am Nordrand des Sondergebietes
- Eingrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlage im Sondergebiet,
- Höhenbeschränkung für Gebäude und Dachaufbauten,
- Beachtung von Zeitenregelungen für Rodung von Gehölzen und Überbauung von Biotopflächen als Lebensräume für geschützte Vogelarten und Zauneidechsen,
- insektenschonende Beleuchtung und Einschränkung von Beleuchtungen im Südteil des Sondergebietes,
- Vermeidung des Tötens von Zauneidechsen auf dem ehemaligen Spülfeld durch:
Baubeginn nur 20. Mai - Anfang Juni oder Ende August – Ende September, vorheriger Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen und Errichtung eines Schutzzauns am Baufeld,
- Beschränkung der Betriebszeiten und Einschränkung von Beleuchtungen des Cafés/Bistros und des Schiffsanlegers im FFH-Gebiet, Vermeidung von zusätzlicher Erholungsnutzung am Ufer und Störung des Fischotters durch Abgrenzung zwischen Steg / Café und westlichem Ufer.

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Mit dem Bebauungsplan werden hauptsächlich Eingriffe in die Schutzfaktoren Boden/Wasser, Pflanzen und Tiere ermöglicht, für die Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

Gemäß dem Fachbeitrag Natur und Landschaft sind folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich:

- | | |
|---|-----------------------|
| - für Neuversiegelungen (15.000 m ²) | 7.500 m ² |
| - für den Verlust von Biotopen (17.811 m ²) | 29.470 m ² |
| - für den Verlust von geschützten Einzelbäumen (27 Stck.) | 44 Stck. |

Zusätzlich müssen die Verluste der Lebensstätten für Zauneidechse, Nachtigall, Sumpfrohrsänger und Gehölzbrüter ausgeglichen werden.

Im Einzelnen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

... im Geltungsbereich

- | | |
|---|-------------------------|
| - Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen und an der Nordgrenze zur Dänischburger Landstraße | insgesamt ca. 470 Stck. |
| - Gehölzanpflanzungen an der Südgrenze des Plangebietes | 1.055 m ² |
| - Dachbegrünung ⁴ | 2.413 m ² |
| - Sandanschüttungen auf dem ehemaligen Spülfeld an der Trave (artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme für Zauneidechsen) | 1.200 m ² |

Die Sandanschüttungen werden zeitlich vor Errichtung des Cafés durchgeführt.

... westlich des Plangebietes in den Schwartauwiesen

- | | |
|--|-----------------------|
| - Extensivierung der Grünlandnutzung auf intensiv genutzten Pferdeweiden ⁵ | 15.429 m ² |
| - Rückbau eines ehemaligen Tennisplatzes mit Parkplatz zur Sukzessionsfläche mit Pflegemahd alle 3 bis 5 Jahre | 1.400 m ² |
| - Gehölzanpflanzung auf intensiv genutzter Pferdeweide | 1.106 m ² |
| - Rückbau von Stellplatz- und Fahrlflächen, Anpflanzung von Laubgehölzen | 2.218 m ² |

Durch den Rückbau des Tennisplatzes wird multifunktional auch der artenschutzrechtliche Ausgleich für Nachtigall und Sumpfrohrsänger erbracht.

... auf dem Owendorfer Hof auf Gebiet der Gemeinde Ratekau

Der Owendorfer Hof befindet sich nördlich des Plangebietes in ca. 7 km Entfernung auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde Ratekau. Der Hof wurde von der Hansestadt Lübeck erworben. Von den ca. 75 ha großen Hofflächen sind ca. 2/3 bereits für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt worden.

Entwicklungsziel für den Owendorfer Hof ist in Teilen eine halboffene Weidelandschaft mit Bäumen und Gebüsch, die übrigen Flächen sollen sich über eine natürliche Sukzession zu Wäldern entwickeln.

⁴ 50% des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in den Boden sind anrechenbar.

⁵ anrechenbare Ausgleichsfläche; die tatsächliche Maßnahmenfläche ist größer aufgrund des bestehenden Biotopwerts

Die Ausgleichsfläche für das Vorhaben IKEA Scandinavian Centre befindet sich im westlichen Teil des Hofes. Hier sind vorgesehen:

- Einrichtung einer Teilfläche der halboffenen Weidelandschaft 2.949 m²
- Anpflanzung von zwei Feldgehölzen 2.900 m²

c) Neuregelung des Ausgleich für Teilflächen des Bebauungsplanes 27.52.00

Für die Überplanung einer Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet GE1 des angrenzenden Bebauungsplanes 27.52.00 im Bereich des IKEA Scandinavian Centres werden die folgenden zusätzlichen Ausgleichsflächen bereitgestellt:

- am Spiegelkamp: gelenkte Sukzession auf bisherigem Intensivgrünland 4.950 m²

Die Bereitstellung der außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Ausgleichsflächen und die Durchführung der Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 geregelt.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlegend andere Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen zur Bewältigung des Kundenverkehrs hat oberste Priorität, ebenso die schnelle Hineinführung des Verkehrs in/auf das IKEA-Gelände. Somit bietet es sich an, die Gebäude hauptsächlich im Süden und an den Seiten anzuordnen. Dieses bewirkt gleichzeitig einen Lärmschutz für die Anwohner des Schäferkamps und für die Erholungszone am Traveweg.

Für das Café/Bistro auf dem Spülfeld an der Trave wurde geprüft, ob eine Errichtung östlich davon im Bereich der Gewerbeflächen des B-Plans 27.53.00 möglich ist, da dieser Bereich außerhalb des FFH-Gebietes liegt und die Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes einen Gastronomiebetrieb zulassen. Das Café ist jedoch in direkter funktionaler Verbindung mit dem Steg für die Personenschiffahrt vorgesehen. Für den geplanten Steg ist der Standort des vorhandenen Feuerlöschstegs besonders geeignet, da hier bereits ein Stegzugang und gewisse Uferbefestigungen vorhanden sind. Die mögliche Standortalternative im Gewerbegebiet wäre insofern nur unwesentlich von dem geplanten Steg entfernt zu wählen. Daher wäre auch damit zu rechnen, dass sich bei der Standortalternative im östlichen Gewerbegebiet ebenfalls Betroffenheiten des Fischotters und der vorhandenen Zauneidechsenpopulation ergeben. Für den Standort auf dem Spülfeld spricht, dass sich das Flurstück im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und die Lage abgesetzt von der zu erwartenden gewerblichen Bebauung attraktiver für einen Cafébetrieb ist. Da sich die Auswirkungen auf die Zauneidechsenpopulation und den Fischotter an dem gewählten Standort durch Ersatzlebensräume und Beschränkungen der Betriebszeiten vermeiden lassen, wurde eine Errichtung des Cafés mit entsprechendem Grunderwerb im östlich angrenzenden Gewerbegebiet verworfen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 10.3 -

6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wurden verwendet:

- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998,
- Orientierungsrahmen zur Kompensationsermittlung im Straßenbau, MWAV u. MNUL 2004.

6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung des Spülfeldes erfolgt auch weiterhin durch einen Gutachter in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck.

Die Lärmschutzmaßnahmen werden im Rahmen des Bauantrages durch die zuständigen Behörden geprüft und überwacht.

Die Einhaltung der artenschutz- und naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen während des Abbruchs und des Neubaus werden mit einer ökologischen Bauüberwachung durch ein kompetentes Fachbüro gewährleistet.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugelände (Baum- und Strauchpflanzungen) werden nach Fertigstellung von der Bauaufsichtsbehörde bzw. der dafür zuständigen Behörde überprüft.

Für die außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde die Fertigstellung anzuzeigen und anschließend für einen Zeitraum von 5 Jahren ein jährliches Protokoll über den Entwicklungszustand vorzulegen.

Alle Kosten für das Monitoring trägt der Investor, Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf dem Standort der ehemaligen keramischen Produktionsstätte von Villeroy & Boch in Lübeck-Dänischburg die Ansiedlung eines Fachmarkt- und Einkaufszentrums geplant. Vorgesehen sind Einzelhandelsnutzungen in einem IKEA Einrichtungshaus, einem Einkaufszentrum und einem Bau- und Gartenfachmarkt mit insgesamt bis zu 60.000 m² Verkaufsflächen sowie die dafür erforderlichen großen Stellplatzanlagen. Für die zu erwartende erhebliche Verkehrszunahme durch die Kundenströme ist ein Straßenum- und Ausbau an der Anschlussstelle "Dänischburg" der A226 sowie an der Dänischburger Landstraße in dem Abschnitt zwischen der nördlichen Ausfahrt der Anschlussstelle und der Kreuzung mit dem Schäferkamp geplant. Weiterhin ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Errichtung eines Cafés/Bistros und eines Anlegestegs für die Personenschiffahrt Lübeck - Travemünde im Bereich des südlich gelegenen Traveufers. Außerdem werden die nördlich des Vorhabengeländes befindlichen Siedlungsgrundstücke als Mischgebiete und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der gesamte Geltungsbereich umfasst annähernd 29 ha.

Mit dem Vorhaben sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaft und Menschen verbunden. Die Schutzgüter Luft / Klima und Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erheblich betroffen.

Schutzgüter Boden und Wasser: Das Vorhabengelände und der Bereich der Um- und Ausbaumaßnahmen an den Verkehrsflächen ist bereits weitgehend versiegelt. Auf dem ehemaligen Industriegelände von Villeroy & Boch sowie im Bereich des geplanten Café/Bistro-Standortes liegen Bodenbelastungen durch Altlasten vor. Mit dem Vorhaben werden ca. 1,5 ha Flächen neu versiegelt. Diese Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen westlich des Geltungsbereichs im Bereich der Schwartauwiesen und am Ovendorfer Hof in der weiter nördlich gelegenen Gemeinde Ratekau kompensiert. Kontaminierte Böden und Baustoffe sind im Rahmen der Bau durchführung fachgerecht zu entfernen und zu deponieren.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden vermieden, in dem das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser von den Fahrflächen vorbehandelt, in naturnah gestalteten Rückhaltebecken südwestlich des Vorhabengeländes gesammelt und anschließend in die Trave abgeleitet wird. Grundwasserbeeinträchtigungen bei Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten können durch fachgerechte Entfernung und Sicherung vermieden werden.

Schutzgut Pflanzen: Mit den geplanten Vorhaben werden Einzelbäume, Gehölzflächen, halbruderale Gras- und Staudenfluren und Rasenflächen in einem im Vergleich zum Gesamtvorhaben relativ geringem Umfang überbaut. Teile des Gehölzbestandes können erhalten bleiben. Die Verluste sollen durch Gehölzanpflanzungen auf dem Vorhabengelände und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in den westlich gelegenen Schwartauwiesen und auf bisherigen Ackerflächen am Ovendorfer Hof in der weiter nördlich gelegenen Gemeinde Ratekau kompensiert werden.

Schutzgut Tiere: Trotz des hohen Überbauungsgrades auf dem ehemaligen Villeroy & Boch Gelände befinden sich im Geltungsbereich Lebensräume von Brutvögeln, Fledermäusen, Waldeidechsen, Amphibien und Insekten. Im südlichen Bereich nahe der Trave kommen auch Zauneidechsen und der Fischotter vor. Die Brutvögel sind europäisch besonders geschützt, die Fledermäuse, die Zauneidechse und der Fischotter sind streng geschützt.

Mit dem Vorhaben werden Lebensräume von Gehölzbrütern und von Zauneidechsen überbaut. Die Verluste der Brutvögel können durch Ausgleichsmaßnahmen in Bereich der westlich gelegenen Schwartauwiesen und am Ovendorfer Hof Gemeinde Ratekau kompensiert werden. Für die Zauneidechsen auf der Fläche an der Trave werden direkt neben dem Eingriffsort adäquate Ersatzlebensräume geschaffen. Beeinträchtigungen der geschützten Fledermausarten oder der Zauneidechse durch Tötung bzw. Beschädigung oder Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) können durch geeignete Maßnahmen (Vorgaben für nächtliche Beleuchtung, Einhaltung von bestimmten Bauzeiten, vorgezogene Herstellung von Ersatzlebensräumen etc.) vermieden werden.

Schutzgut Landschaft: Das Landschafts- und Ortsbild im Geltungsbereich ist überwiegend siedlungsgeprägt mit Gewerbe- und Industrieflächen und -gebäuden, Verkehrsflächen sowie Wohn- und Mischbebauung. Westlich und südlich schließen sich naturnähere Bereiche an der Trave und im Bereich der Schwartauwiesen an.

Auf dem Gelände für das Fachmarkt- und Einkaufszentrum sind bis ca. 15 m hohe Gebäude geplant, die damit eine ähnliche Höhe aufweisen wie der derzeitige Bestand, jedoch über eine geringere Baumasse verfügen. Der als Navigationsturm geplante Werbepylon wird ca. 60 m hoch errichtet und entspricht damit der bisherigen Schornsteinhöhe auf dem Gelände.

Durch Erhaltung und die beidseitige Verlängerung von Gehölzflächen am südlichen Rand des Fachmarkt- und Einkaufszentrums werden die optischen Auswirkungen in den Bereich der Trave weitgehend minimiert. Am Nordrand des Fachmarkt- und Einkaufszentrums wird das Ortsbild durch die Anpflanzung von Baumreihen neugestaltet. Mit dem Umbau und der Aufweitung des Straßenraums der Dänischburger Landstraße, den geplanten 2,5 - 4,5 m hohen Lärmschutz-

wänden und dem zu erwartenden Verkehr ergeben sich negative Veränderungen des Ortsbildes, die jedoch unvermeidbar sind.

Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit: Für die Anwohner im Umfeld des Vorhabengeländes kommt es durch die Verkehrszunahme auf den Straßen und auf dem Vorhabengelände zu einer Steigerung der ohnehin schon hohen Lärmimmissionen in diesem Bereich. Auch ohne die Realisierung des Vorhabens werden hier verkehrslärmbedingte Überschreitungen der bestehenden Grenzwerte prognostiziert. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden an der Dänischburger Landstraße und der südlichen Ausfahrtrampe Lärmschutzwände errichtet, die mindestens dafür sorgen, dass entweder die Grenzwerte für die angrenzenden Mischgebiete oder Wohngebiete eingehalten werden oder dass es nicht zu einer weiteren unzumutbaren Überschreitung der Grenzwerte kommt. Als Zumutbarkeitsschwelle wurde eine Lärmerhöhung um 1 dB(A) festgelegt. Lärmschutzwände an der Nordost- und Ostseite schirmen den Betriebslärm vom Vorhabengelände ab.

Die Erholungsnutzung im Bereich des Grünzugs entlang der Trave wird durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich eingeschränkt.

Wechselwirkungen zwischen der Schutzgütern, die sich gegenseitig verstärken und zu weiteren negativen Auswirkungen führen, sind nicht zu erwarten.

Abgesehen von den schutzgutbezogenen Betroffenheiten kommt es durch das geplante Café/Bistro und den Schiffsanleger auch zu einer Betroffenheit des FFH-Gebietes „Traveförde und angrenzende Flächen“. Der gewählte Standort liegt innerhalb des FFH-Gebietes. Der Betrieb berührt das Schutzziel "Erhaltung naturnaher, unverbauter und störungsarmer Gewässerabschnitte mit reich strukturierten Ufern für den Fischotter". Durch Eingrenzung der jährlichen und täglichen Öffnungszeiten für das Café/Bistro auf die Zeit zwischen April und Oktober und außerhalb Dämmerung und Nachtzeit kann die Verträglichkeit gewährleistet werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen für das Vorhaben nicht. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe es zunächst bei der derzeitigen Situation der leer stehenden Produktionshallen von Villeroy & Boch. Die prognostizierte vorhabenbedingte Verkehrszunahme und Zunahme von Verkehrslärm würde allerdings nicht stattfinden.

7. Auswirkungen der Planung

Vorbemerkung: Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

7.1 Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt und anderer Zentren

Durch die in Dänischburg geplanten Einzelhandelsvorhaben werden Umsätze generiert, die vor allem auf die Umverteilung von Kaufkraftpotenzialen der Region zurückzuführen ist. Zur Ermittlung und Bewertung der Umsatzumverteilungen und ihrer Auswirkungen auf umliegende Versorgungszentren und die Nahversorgung, die infolge der Umsetzung des Vorhabens „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“ in Dänischburg und durch die zeitgleich geplante Erweiterung des CITTI-Parks in Herrenholz (Bebauungsplan 22.55.08) zu erwarten sind, wurde im Auftrag der KWL das "Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens" durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg erarbeitet. Den nachfolgenden Ausführungen liegt das aktualisierte Einzelhandelsgutachten mit Stand 21. März 2011 zugrunde.

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

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

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

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

Im Rahmen der Untersuchung waren auch die planungsrechtlich bestehenden, aber noch nicht realisierten Nutzungsrechte für Einzelhandelsvorhaben am Standort Genin Süd (Dodenhof / Möbel XXXLutz und ergänzende Fachmärkte, insbesondere aus den Bereichen Sport und Spiel, sowie ein kleinerer Verbrauchermarkt) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 22.200 m² für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zu prüfen.⁶

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

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

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

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

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

⁶ Zulässige Verkaufsfläche am Standort Genin Süd insgesamt 78.500 m²

weitgehend stabil eingestuft werden, auch wenn in einzelnen Lagen wie z.B. in der Mühlenstraße auch Fluktuationen, Leerstände und die Ausbreitung so genannter Lückenfüller wie Restpostenmärkte, 1-Euro-Shops und Handy-Läden zu verzeichnen sind.

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

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

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

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

Die Gutachter haben dabei die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bezogen auf die untersuchten Standorte im Einzugsgebiet jeweils im Einzelfall auf ein mögliches Umschlagen in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen detailliert untersucht. Dazu wurden die relevanten Standortbereiche einer gründlichen städtebaulichen Analyse unterzogen, um auch qualitative Aspekte bei der Bewertung berücksichtigen zu können. Im Mittelpunkt stand dabei stets die Frage, ob es mit der Vorhabenumsetzung zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche kommen kann. Auf dieser Grundlage wurden die im Gutachten ermittelten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigten notwendigen Verkaufsflächenreduzierungen festgelegt.

Ohne Reduzierung wären auch bei den vom Vorhabenträger beantragten nahversorgungsrelevanten Sortimenten im IKEA Scandinavian Centre mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgung im Allgemeinen sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteilzentrum Kücknitzer Hauptstraße und in der Innenstadt Bad Schwartaus zu erwarten.

Aufgrund der Berücksichtigung der Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens, die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente um insgesamt 4.750 m² gegenüber den beantragten Verkaufsflächen zu reduzieren, und durch die Berücksichtigung der Forderung der Landesplanungsbehörde, die im Fachmarkt der Fa. Villeroy & Boch angebotenen

zentrenrelevanten Sortimente darüber hinaus um weitere 1.000 m² zu reduzieren und einen eigenständigen Drogeriemarkt auszuschließen, kann davon ausgegangen werden, dass die von dem Ansiedlungsvorhaben betroffenen Versorgungsbereiche nicht grundlegend in ihrer Versorgungsfunktion geschädigt werden. Unter diesen Maßgaben hat die Landesplanungsbehörde mit ihrer abschließenden Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf vom 02.05.2011 (erneuert mit Schreiben vom 19.09.2011) festgestellt, dass „der Korridor raumordnerisch zulässiger und verträglicher Verkaufsflächen im Bereich Nahversorgung und zentrenrelevanter Kernsortimente für den Standort Lübeck-Dänischburg nicht verlassen wird.“

Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird somit aufgrund der im Verfahren vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierungen nicht verstoßen. Umfang und Verteilung der gegenüber der Antragstellung vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 5: Beantragte Verkaufsflächen und vorgenommene Verkaufsflächenreduzierung für das Einrichtungshaus und das Einkaufszentrum

Sortimente	Summe der beantragten Verkaufsflächen	Reduzierung	festgesetzte Verkaufsflächen-Obergrenzen
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	25.620	- 4.550	21.070
Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires	6.500	- 1.300	5.200
Sport / Campingbedarf	3.100	- 700	2.400
Spielwaren / Hobbybedarf	1.000	0	1.000
Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgegenstände	5.500	- 1.000	4.500
Heimtextilien	2.020	0	2.020
Elektro (ohne Lampen, Leuchten), Foto, Film, Optik	3.500	- 900	2.600
Lampen, Leuchten	1.050	0	1.050
Großelektro (Weiße Ware)	1.300	- 250	1.050
Schreibwaren, Bücher	1.500	- 400	1.100
Waren aller Art (Aktions- und saisonale Waren)	150	0	150
Nahversorgungsrelevante Sortimente Lebensmittel, Drogerieartikel*, pharmazeut. Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften	4.700	- 1.200	3.500
Insgesamt	30.320	- 5.750	24.570

* Ausschluss eines eigenständigen Drogeriemarktes

Die im Sondergebiet "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" nunmehr festgesetzten Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente berücksichtigen die gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen und die darüber hinausgehenden landesplanerischen Reduzierungsmaßgaben (s. Kap. 5.2.1).

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

Von weiteren Verkaufsflächenreduzierungen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wurde auch vor dem Hintergrund abgesehen, dass der Vorhabenträger auch gegenüber der Landesplanungsbehörde glaubhaft und nachhaltig dargelegt hat, dass weitergehende Verkaufsflächenreduzierungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente das Betreiberkonzept für das geplante Einkaufszentrum und damit auch das Ansiedlungsvorhaben in seiner Gesamtheit in Frage stellen würden.

Mit der Umsetzung der beiden Einzelhandelsvorhaben in Dänischburg und Herrenholz ist eine Stärkung sowohl der Hansestadt Lübeck als auch der Region zu erwarten. Die Angebotserweiterung wird einerseits zu einer Reduzierung der Nachfrageabflüsse sowie zu einer Steigerung der Nachfragezuflüsse führen. Die Einzelhandelszentralität der Hansestadt Lübeck wird sich von aktuell knapp 148% um bis zu 15 %-Punkte auf bis zu 163% erhöhen. Für das IKEA Scandinavian Centre ist weiterhin auch von einer touristischen Attraktivität auszugehen, von dessen Sogkraft sowohl die gesamte Hansestadt Lübeck als auch das Umland profitieren können.

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

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Verkehrsuntersuchung zum „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“, Büro urbanus / Lübeck, Stand 27.08.2010.

Die geplante Neunutzung des V&B-Geländes mit dem „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“ wird zu einem Verkehrsaufkommen führen, das sowohl die ehemalige V&B-Nutzung als auch bisherige Planungen einer Neunutzung deutlich übersteigt. An Normalwerktagen (Mo - Do) wird das IKEA-Scandinavian-Centre in der Regel von ca. 9.500 Kraftfahrzeugen angefahren werden, von denen der Großteil auf Kunden- und Beschäftigten-Pkw entfällt. Für die Anlieferung wird für den Normalwerktag von 60 Lkw ausgegangen (Hauptanlieferungszeit zwischen 10:00 und 19:00 Uhr bei einer Spitze zwischen 15:00 und 19:00 Uhr). Da jedes Fahrzeug, das den Standort anfährt, diesen auch wieder verlässt, wird für die Verkehrssimulation für einen Normalwerktag von einem Gesamtverkehrsaufkommen von rd. 19.000 Kfz-Fahrten (davon 120 Lkw-Fahrten) ausgegangen. An Samstagen werden aufgrund des hohen Besucherverkehrs insgesamt bis zu 29.000 Kfz-Fahrten erwartet, wobei der Lieferverkehr mit weniger als 30 Fahrten hier geringer ausfällt.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage können die Neuverkehre von der A1 und der A226 auf relativ kurzem Weg über den Abschnitt der Dänischburger Landstraße zwischen den Autobahnrampen auf das IKEA-Gelände bzw. wieder auf die Autobahnen geführt werden.

Die zu erwartenden Kfz-Neuverkehre werden insbesondere auf der Autobahnanschlussstelle und der Dänischburger Landstraße bis zum Vorhabengelände zu einer erheblichen Mehrbelastung führen. Auf der L190 nördlich der A226 Richtung Sereetz und Ratekau und auf der Dänischburger Landstraße östlich der Anschlussstelle (Knoten 3) Richtung Siems wird im Vergleich zum Prognose-Null-Fall nur eine geringfügige Zusatzbelastung erwartet. Auf dem Schäferkamp wird es durch das Vorhaben zu keiner zusätzlichen Belastung kommen, da die dortige Zufahrt auf das V&B-Gelände entfällt.

Tab. 6: Tägliches Verkehrsaufkommen im Bestand (2002 und 2009) sowie Prognose für das Jahr 2022 bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung nach Straßenabschnitten

Jahr:	2002	2009	2022 (Prognose Null)	2022 (Prognose Vorhaben)
Straßenabschnitt:				
L190 nördlich Kn*. 1 -> Sereetz/ Ratekau	9.170 (k.A.**)	8.100 (6.600)	8.700 (7.000)	9.100 (7.600)
L181 (Verbindung A1 <-> A226)	16.630 (k.A.)	10.700 (8.900)	11.700 (9.500)	14.300 (13.700)
A226 (West / Ost)	k.A.	35.000 (k.A.)	37.000 / 41.600 (k.A.)	50.000 / 45.000 (k.A.)
A226 Rampe Nord	9.980 (k.A.)	7.000 (5.600)	7.600 (6.200)	15.800 (18.300)
A226 Rampe Süd	8.970 (k.A.)	6.400 (5.000)	7.000 (5.600)	15.200 (17.700)
Dänischburger Landstraße zwi- schen Kn. 1 und Kn. 3	12.700 (k.A.)	9.200 (7.400)	10.000 (8.000)	Kn. 1 - Kn. 2: 21.000 (24.500) Kn. 2 - Kn. 3: 10.200 (8.400)
westliche Dänischburger Land- straße -> Spiegelkamp	700 (k.A.)	460 (300)	500 (320)	Planstraße A: 11.200 (16.400)
Dänischburger Landstraße öst- lich Kn. 3 -> Siems	5.490 (k.A.)	4.400 (3.500)	4.700 (3.800)	4.900 (4.100)

Zahlenwerte = Kfz in 24 Std. im jeweiligen Straßenabschnitt an einem Normalwerktag (in Klammern an Samstagen)

Abkürzungen:

- * Knotenpunkt (siehe auch Abbildung rechts)
- ** keine Angaben vorliegend bzw. möglich

(Quelle: Verkehrsuntersuchung zum IKEA Scandinavian Centre Lübeck; urbanus / Lübeck, Stand 27.08.2010)

Lage der Knotenpunkte und Straßenabschnitte:



In der vorangestellten Tabelle wird die zu erwartende Verkehrsentwicklung auf dem Straßennetz im direkten Umfeld des Vorhabens anhand der Verkehrszahlen der Jahre 2002 und 2009 und der Prognosen für das Jahr 2022 detailliert wiedergegeben, wobei für 2022 zwischen der zu erwartenden Verkehrsentwicklung ohne das Vorhaben (Prognose Null-Fall) und mit dem Vorhaben (Prognose Vorhaben) unterschieden wird.

Zur Abwicklung der Neuverkehre werden teilweise umfangreiche Um- und Ausbaumaßnahmen an den beiden Autobahnrampen der A226, dem Abschnitt der Dänischburger Landstraße zwischen den beiden Autobahnrampen (Knoten 1 und 3) und im westlichen Abschnitt Richtung Spiegelkamp (Planstraße A) durchgeführt (vgl. Kap. 5.3.1).

Zum Schutz der angrenzenden Mischgebiets- und Wohngrundstücke vor dem zu erwartenden Verkehrslärm sollen entlang der Dänischburger Landstraße südlich der Autobahn bis zur südlichen Autobahnrampe (Knoten 3) und entlang der neuen Planstraße A Lärmschutzwände errichtet werden (vgl. Kap a) und 6.3.6). Diese werden von geplanten Lärmschutzwänden auf dem Vorhabengelände ergänzt und schließen teilweise an die vorhandenen Lärmschutzwälle /-wände der südlichen Autobahnrampe an.

8. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Umsetzung des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anhang 1 und 2) wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 geregelt. Die Inhalte des Durchführungsvertrages sind dabei zwischen dem Vorhabenträger und sämtlichen betroffenen Bereichen der Verwaltung der Hansestadt Lübeck (Stadtplanung, Verkehr, Stadtgrün- und Friedhöfe, Naturschutz) sowie den Entsorgungsbetrieben Lübeck abgestimmt worden. Bezüglich der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen auf Flächen, die sich Trägerschaft des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein befinden, wird von diesem eine eigenständige Vereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen werden.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet im Einzelnen folgende wesentlichen Durchführungsverpflichtungen des Vorhabenträgers:

- a) die Errichtung eines Einrichtungshauses der Fa. IKEA mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 19.500 m² in einer ersten Realisierungsstufe und dessen Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 25.500 m² in einer zweiten Realisierungsstufe mit zugehörigem IKEA-Restaurant in der ersten Stufe,
- b) die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 24.500 m², darin integriert ein Fachmarkt für Geschirr, Porzellan und Keramik mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.000 m², sowie mit zugehörigen Gastronomie- und Dienstleistungsflächen,
- c) die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.00 m²,
- d) die Errichtung von Besucher- und Mitarbeiterstellplätzen in einem Umfang von rd. 2.600 Kfz-Stellplätzen und rd. 350 Fahrradstellplätzen im Vorhabengebiet sowie die Verpflichtung, im Bedarfsfall (d.h. auch für die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses) darüber hinausgehend erforderliche Stellplätze im nahen Umfeld oder im Vorhabengebiet (z.B. durch die Errichtung von Parkpalette, Parkhäusern oder Tiefgaragen) nachzuweisen,

- e) Regelungen für ein Verkaufsflächenmonitoring, d.h. für den Nachweis und die Prüfung einer dauerhaften Einhaltung der im Bebauungsplan sortimentsbezogen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen,
- f) die betriebsbereite Herstellung bzw. den Um- und Ausbau der nachfolgend genannten Erschließungsanlagen bis zur Eröffnung des „IKEA Scandinavian Centres Lübeck“:
- Neubau der Planstraße A,
 - Umbau der „Dänischburger Landstraße“ zwischen dem Knotenpunkt K1 (Kreuzungspunkt mit der nördlichen Autobahnausfahrt der A 226 und der L 181) und dem Knotenpunkt K4 (Einmündung Schäferkamp) einschließlich Ausbau der nördlichen und der südlichen Autobahnanbindung,
 - Herstellung der Erschließungsstraßen „Dänischburger Landstraße Haus-Nr. 82 -96“ und „Dänischburger Landstraße Haus-Nr. 98 – 106“ mit Anschluss an die Straße „Spegelkamp“,
 - Herstellung der erforderlichen Lärmschutzanlagen an den um- und auszubauenden Straßen,
 - Umbau der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen im Bereich der o.g. Verkehrsflächen.
- g) Planung und Herstellung sonstiger Erschließungsanlagen außerhalb des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes, insbesondere
- Errichtung des Bahnhalt punktes Lübeck-Dänischburg,
 - Bau einer Fußgängerbrücke zwischen Einkaufszentrum und Bahnhalt punkt zur direkten Anbindung des Centres an den Bahnverkehr sowie
 - Verlagerung der Bushalt estellen "Grenzweg" an der Dänischburger Landstraße an den Schäferkamp heran,
- h) Umsetzung und Monitoring der festgesetzten naturschutzrechtliche Maßnahmen, insbesondere:
- naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes,
 - artenschutzrechtliche Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen sowie
 - Durchführung der im Falle der Errichtung des Cafés/Bistros auf dem Spülfeld erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für das FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Gebiete“.

Die drei Teilvorhaben (a-c) mit zugehöriger Stellplatzanlage (d) sind innerhalb von 4 Jahren umzusetzen (14 Monate bis zur Bauantragsstellung / 12 Monate bis zum Baubeginn / 22. Monate bis zur Inbetriebnahme). Für die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses (a) gilt eine Frist von weiteren maximal 6 Jahren (Bauantragstellung spätestens 4 Jahre nach Inbetriebnahme des 1. Bauabschnitts / jeweils 1 Jahr bis zu Baubeginn und Inbetriebnahme. Weiterhin beinhaltet der Durchführungsvertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur vollständigen Kostenübernahme für die sämtliche Erschließungsmaßnahmen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen.

Der Durchführungsvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 vom Vorhabenträger und der Hansestadt Lübeck unterzeichnet und ist mit dem Satzungsbeschluss am 15.12.2011 in Kraft getreten.

8.2 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Die Flächen, die der Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festsetzt und die sich bisher nicht im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden, werden vom Vorhabenträger nach Durchführung der vertraglich festgelegten Um- und Ausbaumaßnahmen ins Eigentum der Hansestadt Lübeck überführt. Betroffen hiervon sind Teilflächen des bisherigen V&B-Grundstückes, die für den Ausbau der Dänischburger Landstraße zwischen den Knotenpunkten 2 und 3 sowie für die Herstellung der Planstraße A zwischen dem Knoten 2 und der Einmündung des Spiegelkamps in Anspruch genommen werden müssen. Die Übertragung der Flächen an die Stadt ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Eine Übertragung von Flächen an den für Landes- und Bundesstraßen zuständigen Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H ist nicht erforderlich, da der erforderliche Straßenausbau innerhalb der Flächen erfolgt, die sich bereits in Landes- bzw. Bundesbesitz befinden.

9. Kosten und Finanzierung

Alle durch das Vorhaben entstehenden Kosten einschließlich Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Lärmschutzwände gegen den Verkehrslärm, des Bahnhalt punktes, der Bushaltestelle sind vom Vorhabenträger zu tragen. Entsprechende Regelungen zur Kostenübernahme sind in den Durchführungsvertrag eingeflossen (siehe 8.1).

Nach Übergabe der Verkehrsflächen an die Straßenbaulastträger Hansestadt Lübeck und Land Schleswig-Holstein bzw. Bundesrepublik Deutschland übernehmen diese die Pflege und Unterhaltung der Straßen. Für diese Unterhaltungskosten wird der Vorhabenträger eine Ablösezahlung auf der Grundlage der vom Landesamt für Verkehr und Straßenbau S-H üblichen Kostenansätze zahlen. Der Durchführungsvertrag beinhaltet eine entsprechende Regelung.

Zusammenfassende Kostenübersicht (die Hansestadt Lübeck betreffend):

- unmittelbar: keine
- mittelbar: keine

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.03.2010 auf Antrag der IKEA-Verwaltungs-GmbH und der Inter IKEA Centre Grundstücks-GmbH (beide in Hofheim-Wallau ansässig), die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) - und zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Dänischburger Landstraße beschlossen.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz und landesplanerische Stellungnahme

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 hat die Landesplanungsbehörde mit den sich ergänzenden Schreiben vom 18.02.2011, 08.03.2011 und 09.03.2011 die Vereinbarkeit der vorgelegten Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung unter Maßgaben in Aussicht gestellt. Die auf die Bebauungsplaninhalte bezogenen Maßgaben (Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente im „House of Living“ um 1.000 m² und Ausschluss eines eigenständigen Drogeriemarktes) wurden bereits im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB ebenso erfüllt wie die Maßgabe, dass das bisher geltende Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009 durch das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes 2011 ersetzt wird. Die zuständige Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 02.05.2011 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in ihrer abschließenden raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung des Vorhabens bestätigt, dass den Planinhalten dieses Entwurfs keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Diese Einschätzung wurde mit Schreiben am 19.09.2011 erneuert.

Die von der Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 18.02.2011 empfohlenen weiteren Verkaufsflächenreduzierungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, deren Berücksichtigung die Landesplanungsbehörde der Abwägung durch die Hansestadt Lübeck anheimgestellt hat, konnten in Abwägung mit dem städtischen Interesse an einer Umsetzung der Planung, die im Falle weiterer Verkaufsflächenreduzierungen in Frage gestellt war, keine Berücksichtigung finden (siehe auch unter 7.1).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

Die während des Aushangs in der Bauverwaltung von Bürgern zu den Planungen für Lübeck-Dänischburg gestellten Fragen und vorgebrachten Äußerungen bezogen sich vor allem auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen und hier insbesondere auf die hinreichende Berücksichtigung der Erschließung umliegender Grundstücke sowie auf die für Anwohner zu erwartende Lärmbelastung bzw. auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen. Diese Themen sind auch Inhalt der einzigen eingegangenen Stellungnahme eines Bürgers zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

In der Erörterungsveranstaltung wurden von Anwohnern ebenfalls die Themen „Abwicklung des Verkehrs“ und „Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen“ diskutiert, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Die Anforderungen der Erschließung und des Lärmschutzes haben in der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Behördenbeteiligung Berücksichtigung gefunden und wurden in der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung hinsichtlich des Lärmschutzes ergänzt.

Schwerpunkt der Erörterung war die Diskussion des Einzelhandelsgutachtens und dessen Umsetzung in die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Bebauungsplan. Vertreter von Wirtschaftsverbänden forderten eine Reduzierung der Verkaufsflächen bis hin zu einem vollständigen Verzicht auf das geplante Einkaufszentrum. Zur Behandlung der flächennutzungsplanrelevanten Forderung des Verzichts auf ein Einkaufszentrum wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

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

- Bedenken der Nachbargemeinden und einiger Wirtschaftsverbände

Einige Städte und Gemeinden unterschiedlicher zentralörtlicher Funktion wie Bad Schwartau, Stockelsdorf, Timmendorfer Strand, Bad Oldesloe, Neustadt i.H., Eutin, Oldenburg i.H. und Mölln haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber dem geplanten Einkaufszentrum vorgebracht. Begründet wurden die Bedenken vor allem damit, dass Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche befürchtet werden. Angezweifelt wurden dabei einzelne Ergebnisse des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens (in der seinerzeit vorliegenden Fassung vom 15.04.2010). In Frage gestellt wurde auch die Vereinbarkeit der geplanten Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit dem im Landesentwicklungsplan (LEP) enthaltenen Beeinträchtigungsverbot und städtebaulichen Integrationsgebot (Ziffer 2.8 (4) u. (6) LEP).

Auch von beteiligten Wirtschaftsverbänden (Lübeck-Management, Einzelhandelsverband Nord e.V., Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. und andere) wurde Kritik an dem geplanten Umfang der vorgesehenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen sowie an dem der Planung zugrunde liegenden Einzelhandelsgutachten vorgebracht. Von der IHK wurde auf zwei noch nicht vorliegende Gutachten hingewiesen, die von Seiten des Einzelhandelsforums in der Wirtschaftsregion Lübeck in Auftrag gegeben worden sind. Auf die erforderliche Abstimmung der Planung im Einzelhandelsforum in der Wirtschaftsregion Lübeck wird auch in den Stellungnahmen der Kreise Ostholstein und Stormarn sowie der Stadt Reinfeld und des Amtes Trave-Land verwiesen.

Die von den Nachbargemeinden, Kreisen und Wirtschaftsverbänden vorgebrachten Kritikpunkte an dem vorgesehenen Umfang zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie an dem Einzelhandelsgutachten sind im weiteren Verfahren als Grundlage für die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 detailliert geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens in der seinerzeit vorliegenden Fassung vom 14.05.2010 und in der überarbeiteten Fassung vom 21.03.2011 sowie unter Berücksichtigung der abschließenden raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung des Vorhabens durch die zuständige Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 02.05.2011 werden die grundsätzlichen Bedenken nicht geteilt.

Auch wenn sich im Ergebnis der Prüfung für das geplante Einkaufszentrum eine stärkere Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen ergeben hätte, als sie vorgenommen wurde, würde hierdurch das Einkaufszentrum nicht als essenzieller Bestandteil des von IKEA für den Standort Dänischburg beantragten Gesamtprojektes in Frage gestellt. Durch die Verknüpfung der Vorhaben Einrichtungshaus, Einkaufszentrum und Bau-/Gartenmarkt in einem Gesamtprojekt, für das die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt wurde, kommt auch eine isolierte Betrachtung der Teilnutzung Einkaufszentrum nicht in Betracht. Aufgrund der Größe des Gesamtprojektes mit einer beantragten Verkaufsfläche von bis zu 60.000 m² kann dieses nicht in einer integrierten Lage im Stadtgebiet untergebracht werden, so dass hinsichtlich des o.g. städtebaulichen Integrationsgebotes die diesbezüglichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben sind.

Von der Gemeinde Ratekau wurden u.a. Bedenken hinsichtlich vorhabenbedingter Auswirkungen auf die Lärmbelastung der Ortsteile Sereetz und Luschendorf geäußert sowie die Durchführung einer verkehrstechnischen Untersuchung und einer Schallprognose angeregt, die auch weitere Planungen der Hansestadt Lübeck und der festen Fehmarnbeltquerung berücksichtigt. Dies wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und der Schallimmissionsuntersuchung berücksichtigt.

- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Das Eisenbahnbundesamt hat in seiner Stellungnahme klargestellt, dass die im Geltungsbereich liegende Bahnfläche als planfestgestellte Bahnanlage gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den B-Plan zu übernehmen ist. Dies wurde ebenfalls im Entwurf zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB berücksichtigt.

Vom Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr kam der Hinweis auf die erforderliche Abstimmung der Erschließungsplanung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr. Diese Anregung wurde durch zahlreiche Abstimmungstermine während der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Weiterhin wurden Anbauverbotszonen entlang der A226 und L 290 auf Hinweis des Ministeriums nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Versorgungsträger Transpower Stromübertragungs-GmbH, E.ON Netz und Deutsche Telekom und das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck haben auf vorhandene Leitungen im Geltungsbereich hingewiesen. Die Angaben wurden bei der Entwurfserstellung des vorhabenbezogenen B-Plans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB berücksichtigt. Von der Bundesnetzagentur wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass es bei dem geplanten Werbepylon mit einer Bauhöhe von mehr als 20 m zu Beeinträchtigungen vorhandener Richtfunkstrecken im Geltungsbereich kommen könne. Dies wurde insofern berücksichtigt, als dass die einzelnen Betreiber von Richtfunkanlagen im Geltungsbereich um Stellungnahme gebeten wurden. Im Ergebnis sind keine der hier vorhandenen Richtfunkstrecken durch das Vorhaben und den Werbepylon betroffen.

Von der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden insbesondere Gehölzanpflanzungen an den Rändern des Sondergebietes sowie eine Durchgrünung der Stellplätze durch Baumpflanzungen angeregt. Dies wurde im Entwurf des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes berücksichtigt. Weiterhin wurde angeregt, dass die öffentliche Nutzbarkeit des bahnparallelen Travewegs auch weiterhin gewährleistet bleibt. Dies ist durch die Ausweisung der Wegefläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grün- und Wegeverbindung“ ebenfalls berücksichtigt worden.

Der Naturschutzbund (NABU) Schleswig-Holstein hat auf die erforderliche Vereinbarkeit des geplanten Schiffsanlegers und Bistros mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes hingewiesen und eine kritische Prüfung der geplanten Baumaßnahmen angeregt, da der Naturraum hier durch die Ausbaumaßnahmen der Bahnstrecke bereits erheblich in Mitleidenschaft gezogen worden sei. Diesen Bedenken wurden im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, des Fachgutachtens Fauna und des Fachbeitrags Natur und Landschaft Rechnung getragen. Die möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Von folgenden Behörden wurden Hinweise gegeben auf Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevante Sachverhalte, die sich aus anderen Fachgesetzen ergeben:

- Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck: Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen in der Trave nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Ausschluss bestimmter Farbgebun-

gen und Beleuchtungen von Flächen, die zur Trave sichtbar sind, um Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen zu vermeiden nach § 34 WaStrG.

- Untere Bodenschutzbehörde: Erfordernis der fachgutachterlichen Begleitung von Erd- und Abbrucharbeiten auf dem ehemaligen V&B Gelände im Sondergebiet.
- Amt für Katastrophenschutz/Kampfmittelräumdienst: Untersuchung auf mögliche Kampfmittel im Geltungsbereich vor Beginn der Baumaßnahmen.
- Obere und untere Denkmalschutzbehörde: mögliche archäologische Funde und daraus resultierende Melde- und Informationspflicht

Diese Hinweise wurden in den Teil B Text des Bebauungsplanes aufgenommen.

Von den übrigen beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 relevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Regionalen Einzelhandelsforum

Das geplante Vorhaben „Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA)“ ist zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden in das Einzelhandelsforum in der Wirtschaftsregion Lübeck eingebracht und hier in mehreren Sitzungen unter Einbeziehung des Einzelhandelsgutachters diskutiert worden. Die in der Diskussion vorgebrachten Bedenken richteten sich dabei nicht gegen das geplante IKEA-Einrichtungshaus, sondern gegen das geplante Einkaufszentrum bzw. gegen die hier vorgesehenen Sortimente und Verkaufsflächen. In der abschließenden Abstimmung am 27.11.2010 haben sich neben der Hansestadt Lübeck 19 weitere Städte und Gemeinden für das Vorhaben ausgesprochen. Bei fünf Stimmenthaltungen haben mit Bad Schwartau, Bad Segeberg und Wahlstedt drei Gemeinden gegen das Vorhaben gestimmt.

Abtrennung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 – Fachmarkt- und Einkaufszentrum Lübeck-Dänischburg (IKEA) - erfolgte gemäß Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2010 zunächst parallel zur 104. Änderung des Flächennutzungsplans. Mit der vorgezogenen öffentlichen Auslegung der 104. Flächennutzungsplanänderung im August 2010 sind die beiden Bauleitplanverfahren getrennt worden.

Die Trennung der Verfahren war zweckmäßig, da für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 noch zahlreiche Abstimmungen, z.B. zum Ausbau der Verkehrsanlagen, zur Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen sowie zum Natur- und Artenschutz erforderlich waren. So konnte die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 aufgrund dieser Klärungsbedarfe erst im April 2011 und damit ein halbes Jahr nach der Auslegung und der Behördenbeteiligung zur 104. FNP-Änderung erfolgen.

Die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Dänischburger Landstraße ist am 30.06.2011 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck abschließend beschlossen und am 23.11.2011 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 30.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.05.2011 aufgefordert worden. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme Fristverlängerungen eingeräumt.

- Bedenken der Nachbargemeinden und einiger Wirtschaftsverbände

Die von benachbarten Gemeinden und Städte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken und Anregungen in Bezug auf das geplante Einkaufszentrum und das der Planung zugrunde liegende Einzelhandelsgutachten wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung erneuert und teilweise ergänzt oder konkretisiert. Einige Städte, Gemeinden und Landkreise wie Bad Segeberg und der Kreis Segeberg, die sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch nicht geäußert hatten, haben ebenfalls Bedenken gegen das geplante Einkaufszentrum vorgebracht.

Die Wirtschaftsverbände, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Bedenken vorgetragen haben, sowie andere, die sich bisher noch nicht detailliert geäußert hatten (IHK), haben ihre Kritik an dem geplanten Umfang der vorgesehenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen sowie an dem der Planung zugrunde liegenden Einzelhandelsgutachten erneut bzw. neu vorgebracht.

Begründet wurden die Bedenken weiterhin vor allem mit befürchteten Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche und der Kritik an dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (in der überarbeiteten Fassung vom 21.03.2011), wobei nun auch Bezug auf ein zweites Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens genommen wurde, das zwischenzeitlich von Wirtschaftsverbänden bei der CIMA beauftragt worden war und abweichende Ergebnisse enthält. Trotz der zwischenzeitlich vorliegenden positiven landesplanerischen Stellungnahme zum geplanten Vorhaben wurde weiterhin die Vereinbarkeit der geplanten Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit dem im Landesentwicklungsplan (LEP) enthaltenen Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot und städtebaulichen Integrationsgebot (Ziffer 2.8 (4), (5) u. (6) LEP) in Frage gestellt.

Die neu vorgebrachten Kritikpunkte an dem vorgesehenen Umfang zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie an dem der Bebauungsplanung zugrunde liegenden Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner und der Bezug auf das Gutachten der CIMA sind im weiteren Verfahren detailliert geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Aufgrund nicht gerechtfertigter oder fehlender Annahmen im CIMA-Gutachten bleibt das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner in der überarbeiteten Fassung 21.03.2011 weiterhin Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit. Unter Berücksichtigung dieses Gutachtens und der abschließenden raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung des Vorhabens durch die zuständige Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 02.05.2011 sowie unter Berücksichtigung der Abstimmung über das Vorhaben im regionalen Einzelhandelsforum werden die vorgebrachten grundsätzlichen Bedenken weiterhin nicht geteilt.

Von der Nachbargemeinde Ratekau wurde erneut auf die bestehenden Lärmbelastungen in der Ortschaft Sereetz hingewiesen, die durch die prognostizierte Verkehrszunahme auf der L181 verstärkt werden. Weiterhin wurden Änderungsvorschläge zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen am Ovendorfer Hof vorgebracht, die im Rahmen der Umplanung der Ausgleichsflächen berücksichtigt wurden.

- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr hat die nachrichtliche Übernahme von Querschnitten der auszubauenden Autobahnrampen in die Planzeichnung angeregt. Weiterhin wurden Hinweise gegeben, welche Detailplanunterlagen zu den vorgesehenen Straßenum- und -ausbaumaßnahmen vor Baubeginn dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck zur Genehmigung vorzulegen sind.

Vom Bereich Umweltschutz (Abt. gesundheitlicher Umweltschutz) der Hansestadt Lübeck wurden aufgrund der heute schon hohen Lärmbelastung für die Anwohner, die teilweise über den anzuwendenden Immissionsgrenzwerten liegt, Bedenken gegenüber dem bisher mit der Planung verfolgten Schallschutzkonzept geäußert, da dieses für den Verkehrslärm im Kern allein darauf abstellte, die vorhabenbedingt zu erwartende Zunahme des Verkehrslärms auf weniger als 1 dB(A) bzw. die Obergrenze von 70 dB(A) zu begrenzen. Für eine hinreichende Beurteilung des geplanten Schallschutzkonzeptes wurden zusätzliche Darstellungen zu den zu erwartenden Verkehrslärmauswirkungen und weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Straßen gefordert. Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken und konkreten Anregungen wurde das Schallimmissionsgutachten überarbeitet und um zusätzliche Lärmschutzkonzepte ergänzt. Die Festsetzung von Lärmschutzwänden an Straßen wurde im Ergebnis der ergänzten Berechnungen auf ein Lärmschutzkonzept abgestellt, das die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sicherstellt und somit neben einem besseren Schallschutz für die Anwohner auch eine höhere Rechtssicherheit des Bebauungsplanes beinhaltet.

Die Entsorgungsbetriebe Lübeck und die Stadtwerke Lübeck haben auf Leitungsverlegungen hingewiesen, die für die geplanten Baumaßnahmen in den Straßenverkehrsflächen und auf dem Sondergebiet erforderlich sind und deren Kosten vom Vorhabenträger zu tragen sind. Für einige umzulegende bzw. neu zu legende Leitungen zur Stromversorgung und schmutzwassertechnischen Entsorgung wurde die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, angeregt und entsprechend in die Planzeichnung aufgenommen.

Von der E.ON Kraftwerke GmbH wurde wiederholt auf die Absicht hingewiesen, an den Planungen des Unternehmens für einen Kraftwerksstandort in Lübeck Siems festzuhalten. Die mit Immissionsschutzgesichtspunkten, verkehrlichen und betriebstechnischen (auf die Kühlwasserentnahme bezogenen) Auswirkungen begründeten Bedenken gegen die Planungen eines Fachmarkt- und Einkaufszentrums am Standort Lübeck-Dänischburg konnten im Rahmen der Prüfung der vorgebrachten Argumente entkräftet werden.

Die untere Bodenschutzbehörde hat zur geplanten Errichtung des Café/Bistros auf dem Spülfeld an der Trave die Erstellung eines Fachgutachtens angeregt zum Nachweis, dass es bei der Bebauung nicht zu umweltgefährdenden Belastungen bei der Durchteufung oder Belastung der Spülfeldabdeckung kommen kann. Das Gutachten wird zur konkreten Baudurchführung vorgelegt.

Von der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden Änderungsvorschläge zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen vorgebracht, die in der vorliegenden Fassung insofern berücksichtigt wurden, als dass der Großteil der Ausgleichsmaßnahmen nun in den nahegelegenen Schwartauwiesen festgesetzt wird. Die weiteren zahlreichen konkreten Ausführungen der UNB, insbesondere zur Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, wurden geprüft und teilweise in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

Von den Naturschutzverbänden (NABU, BUND und AG29) wurden vor allem Bedenken gegenüber dem geplanten Café/Bistro und dem Schiffsanleger im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Traveförde und angrenzende Flächen“ vorgebracht. Diesen Bedenken wurde mit der Festsetzung von eingeschränkten Betriebszeiten für das Café/Bistro zur Minderung von Störungen des Fischotters Rechnung getragen.

Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes zur öffentlichen Auslegung

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie der anschließenden Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens und des Fachbeitrags Natur und Landschaft ist der Entwurf des Bebauungsplanes in folgenden Punkten geändert und ergänzt worden:

- Änderung der Zweckbestimmung des Teilgebietes 3 des Sondergebietes von "Fachmärkte" in "Bau- und Gartenmarkt" mit entsprechender Angleichung der dort zulässigen nichtzentrenrelevanten Kernsortimente,
- Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen für die straßenseitige Bebauung der Grundstücke Dänischburger Landstraße 72 – 92 (gerade),
- Abrücken der Gemeinschaftsstellplatzanlage von der Straße Schäferkamp für einen begrünten Abstandstreifen,
- umfangreichere aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) an Straßen, insbesondere nördlich der Dänischburger Landstraße zwischen den Knoten 2 und 3, dadurch teilweise Reduzierung der Anforderungen an passive Lärmschutzmaßnahmen im Mischgebiet für spätere Aus- und Umbauten,
- Aufnahme von Regelprofilen von den geplanten Straßenausbaumaßnahmen sowie nachrichtliche Übernahme von Querprofilen des geplanten Ausbaus der Autobahnrampen in die Planzeichnung,
- Festsetzung von Fahr- und Leitungsrechten im Bereich des Travewegs und der Bahnanlagen zur Erschließung des an der Trave geplanten Cafés/Bistros,
- Festsetzung zusätzlicher Leitungsrechte im Sondergebiet zugunsten der Stadtwerke Lübeck,
- Konkretisierung der geplanten Begrünung der Lärmschutzwände,
- Verlagerung der Schwerpunkts der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in die westlich gelegenen Schwartauwiesen,
- textliche Festsetzung der Betriebszeiteinschränkung für das Café/Bistro als Maßnahme zur Schadensbegrenzung für das FFH-Gebiet,
- Änderung der aus Artenschutzgründen für Zauneidechsen erforderlichen Bauzeitenregelung auf dem südlichen Spülfeld (Hinweis),

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 in der vom Bauausschuss beschlossenen Fassung vom 15.08.2011 hat gemäß Bekanntmachung am 23.08.2011 in der Zeit vom 01.09.2011 bis einschließlich 30.09.2011 öffentlich ausgelegen.

Von Anwohnern, die im östlich an den Geltungsbereich anschließenden Wohngebiet leben, wurden Befürchtungen hinsichtlich einer vorhabenbedingten Erhöhung der schon bestehenden Lärmbelastungen, die hauptsächlich von der A226 herrührt, vorgebracht und die Prüfung weiterer Schallschutzmaßnahmen gefordert. Die Anregung wurde geprüft. Da die Erhöhung der Lärmbelastung in diesem Bereich durch das Vorhaben jedoch nur im marginalen Bereich prognostiziert wird, besteht kein gesetzlicher Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eine Verstärkung der bestehenden sowie eine Erhöhung der geplanten Lärmschutzanlagen an der A226 und im Geltungsbereich werden vor diesem Hintergrund und angesichts der Unverhältnismäßigkeit zwischen erforderlichem Aufwand und erzielbarem Nutzen für nicht angemessen erachtet.

Ein Eigentümer an der Dänischburger Landstraße innerhalb des Mischgebiets weist auf konkrete Planungen für eine bauliche Erweiterung zur Errichtung einer kleinen Tischlereiwerkstatt auf seinem Grundstück hin, die innerhalb des festgesetzten Baufensters nicht realisierbar wären. Nach Prüfung der Unterlagen wurde die Baugrenze auf dem Grundstück leicht gedreht bzw. verschoben, so dass die Erweiterung dadurch weitgehend ermöglicht wird. Für diese Änderung wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt (siehe unten).

Die Bedenken des Landschaftspflegevereins Schellbruch, dass es durch das geplante Café/Bistro mit Schiffsanleger zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des Fischotters als Erhaltungsziel des FFH-Gebiets kommt, wurden mit Hinweis auf die dort auf Grundlage der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet und mit Hinweis auf die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zu diesen Maßnahmen zurückgewiesen. Darüber hinaus erhobene Forderungen nach zusätzlichen umfänglichen Ausgleichsmaßnahmen für Schall- und Lichtimmissionen wurden zurückgewiesen, da keine nachvollziehbaren Anhaltspunkte für einen Bedarf dargelegt wurden und in der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des Fachbeitrags Natur und Landschaft zum Bebauungsplan plausibel und nachvollziehbar nachgewiesen wird, dass die vorgesehenen Maßnahmen in Art und Umfang geeignet und ausreichend sind.

Von der Firma Dodenhof wurden als Eigentümerin von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 17.56.01 – Genin Süd - mit dort zulässigen Einzelhandelsnutzungen (Möbelhaus und begleitende Fachmärkte) Bedenken vorgebracht, dass die Qualifizierung des bisherigen Sonderstandortes Dänischburg zum Sonderstandort mit (über)regionaler Bedeutung im Rahmen des Zentrenkonzeptes 2011 im Widerspruch zum Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2004 steht. Durch die Ansiedlung eines großflächigen Fachmarkt- und Einkaufszentrums in Lübeck-Dänischburg würde das als sonstiger Sonderstandort qualifizierte Grundstück von Dodenhof in Genin-Süd und seinen zulässigen Einzelhandelsnutzungen (Möbelhaus und begleitende Fachmärkte) geschädigt und die Eigentumsposition von Dodenhof entwertet.

Die Bedenken werden insofern entkräftet, als der Hansestadt Lübeck eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit freisteht und der Standort Dänischburg aufgrund seiner besonders verkehrlichen Lagegunst für eine Klassifizierung als Sonderstandort mit (über)regionaler Bedeutung besonders geeignet ist. Zudem bleiben die Qualifikation von Genin-Süd als sonstiger Sonderstandort auch im Zentrenkonzept 2011 weiter bestehen und die bereits vorhandenen (Teil)Baurechte und die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans 17.56.01 für zulässigen Einzelhandel von der Planung in Dänischburg unberührt. Da zudem der Einzelhandelsstandort in Genin-Süd auch im Rahmen des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens für das Vorhaben in Dänischburg mit berücksichtigt wurde, findet eine Entwertung und Schädigung des Standortes Genin-Süd durch das geplante „IKEA Scandinavian Centre nicht statt. Zudem wurde darauf verwiesen, dass dem bundesdeutschen Städtebaurecht ein Konkurrentenschutz fremd ist und es der Hansestadt Lübeck im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit freisteht, an anderen Stellen im Stadtgebiet Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Insofern erfolgt durch den B-Plan 27.52.01 keine rechtlich relevante Beeinträchtigung der Firma Dodenhof.

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) Satz 1 BauGB

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (siehe oben) wurden die zuvor beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 31.08.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und um erneute Stellungnahme gemäß § 4a (3) Satz 1 BauGB gebeten.

- Bedenken der Nachbargemeinden und einiger Wirtschaftsverbände und -vereine

In den eingegangenen Stellungnahmen von benachbarten Gemeinden und Städte wurde zum überwiegendem Teil auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB geäußerten Bedenken in Bezug auf das geplante Fachmarkt- und Einkaufszentrum und das der Planung zugrunde liegende Einzelhandelsgutachten verwie-

sen. Deren Inhalte wurden aufrechterhalten oder erneut vorgebracht und tlw. argumentativ ergänzt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen der Wirtschaftsverbände und –vereine.

Über die früheren Stellungnahmen hinaus gehende neue Argumente und Bedenken wurden nur in sehr geringem Umfang geäußert. Es wurde die unzureichende Einschätzung von Auswirkungen auf Städte in der Fernzone des Vorhabens vorgebracht, fehlende notwendige städtebauliche und raumordnerische Gründe für das Ansiedlungsvorhaben bemängelt und die von der Hansestadt Lübeck erhofften positiven regionalökonomischen Effekte durch das Ansiedlungsvorhaben angezweifelt. Weiterhin wurde ein drittes Gutachten gefordert, das die unterschiedlichen Grundannahmen zwischen dem Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner, das dem B-Plan zugrunde liegt, und dem von Wirtschaftsverbänden beauftragten Gutachten der CIMA untersuchen sollte.

Einige Städte, Gemeinden und Landkreise wiederum wie die Stadt Plön und die Kreise Segeberg und Ostholstein oder das Amt Lauenburgische Seen haben keine Stellungnahme mehr abgegeben oder keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben geäußert.

Die neu vorgebrachten Bedenken in Bezug auf das geplante Fachmarkt- und Einkaufszentrum und das der Planung zugrunde liegende Einzelhandelsgutachten und der Bezug auf das Gutachten der CIMA sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Dies hat zu keiner neuen Bewertung der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen geführt, die vorgebrachten Bedenken werden weiterhin nicht geteilt. Das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner in der überarbeiteten Fassung 21.03.2011 bleibt weiterhin Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit, da die neu vorgebrachten Argumente keine Neubewertung der bisherigen Einschätzung zu den Grundannahmen im CIMA-Gutachten rechtfertigen. Auch vor dem Hintergrund der abschließenden raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung des Vorhabens durch die zuständige Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 02.05.2011, die mit Schreiben vom 19.09.2011 bestätigt wurde, wird die Erarbeitung eines dritten Gutachtens daher nicht für erforderlich gehalten. Weiterhin sind die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele der Hansestadt Lübeck und die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens ausreichend dargestellt und belegt, eine Begründung für die städtebauliche und raumordnerische Notwendigkeit des Bebauungsplanes nicht zwingend. Auch wenn die erwarteten positiven regionalökonomischen Effekte nicht genau quantifiziert werden können, ist die Annahme der Entstehung von Arbeitsplätzen doch begründet.

Die Nachbargemeinde Ratekau hat ihre Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Erhöhung der bestehenden Lärmbelastungen in der Ortschaft Sereetz aufrechterhalten und Verkehrszählungen für das Prognosejahr 2022 in Sereetz angeregt. Bei einer Überschreitung der gutachterlich prognostizierten Verkehrszahlen sollen Verhandlungen mit dem Vorhabenträger für Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Sereetz und Ratekau geführt werden. Dies sollte als Maßnahme zur Umweltüberwachung in den B-Plan aufgenommen werden. Darüber hinaus wurde eine geringere Höhe für den Werbepylon angeregt, da optische Beeinträchtigungen für die umliegenden Siedlungsgebiete, das Landschaftsbild und für Vögel befürchtet werden.

Die Anregungen der Gemeinde wurden geprüft. Zur Entwicklung der Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt Sereetz kann die Gemeinde auf die Ergebnisse einer bestehenden Zählstelle des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr SH zurückgreifen, eigenständige Zählungen als Maßnahme zur Umweltüberwachung im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Ob eine eventuelle Überschreitung des prognostizierten Verkehrsaufkommens in Sereetz ursächlich auf das Vorhaben zurückgeführt werden kann, oder inwieweit zwischenzeitlich auch andere Entwicklungen hier verkehrsbeeinflussend wirken, wäre dann zu prüfen. Die Aufnahme dieser Anregung als Maßnahme zur Umweltüberwachung in den Bebauungsplan wird daher ebenfalls nicht für sinnvoll erachtet.

Der Einschätzung der Gemeinde Ratekau zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird zwar gefolgt, auf eine Verringerung der Höhe des Werbepylons wird jedoch vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Vorbelastung durch den ähnlich hohen Schornstein und angesichts des vom Vorhabenträger nachgewiesenen Höhenbedarfs zur Sichtbarkeit der Werbeanlagen verzichtet. Zur Minimierung und zur Kompensation der Auswirkungen sind im Bebauungsplan bereits Maßnahmen vorgesehen (beschränkte Positionierung der Werbeschilder und Aufwertung des Landschaftsbildes in den Schwartauwiesen).

- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Von mehreren Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden die in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken aufrechterhalten und tlw. argumentativ ergänzt (Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr, Lübeck Management, IHK, untere Bodenschutzbehörde, E.ON Kraftwerke sowie die Naturschutzverbände AG29 und NABU). Nach erneuter Prüfung der Einwände haben sich daraus keine Änderungen am bisherigen Abwägungsergebnis und dessen bisherige Berücksichtigung bei den Inhalten des B-Plans ergeben.

Vom Eisenbahnbundesamt (EBA) wurden Bedenken gegenüber der Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche im Bereich unter Eisenbahnfachplanungshöhe stehende Bahnflächen vorgebracht. Die Leitungsrechte sollen der Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen des Cafés/Bistros durch den Bahndurchlass dienen. Die Bedenken konnten durch die Stellungnahmen der ebenfalls beteiligten DB Netz AG, Regionalbereich Nord und der DB Services und Immobilien GmbH ausgeräumt werden.

Vom Bereich gesundheitlicher Umweltschutz der Hansestadt Lübeck wurde im Hinblick auf die Ziele der Hansestadt Lübeck zum Klimaschutz und eine zu erwartende Verschärfung der bestehenden EnEV 2009 eine verbindliche Verpflichtung des Vorhabenträgers zu besonders klimaschonender Bauweise angeregt (Realisierung eines Primärenergiebedarfs der Gebäude, der maximal 75 % des Grenzwertes nach EnEV 2009 beträgt). Auch wenn der Vorhabenträger eine besonders primärenergiesparende Bauweise zugesagt hat, indem Solarenergie, am Standort vorhandene Brunnen, Wärmepumpe und Regenwasser genutzt werden sollen, ist die konkrete Technikplanung bisher jedoch nicht weit genug fortgeschritten. Daher wird von der geforderten verbindlichen Verpflichtung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag abgesehen.

In Bezug auf Naturschutzbelange wurden vom NABU Teile der Ausgleichsmaßnahmen in den Schwartauwiesen in Frage gestellt und Alternativen im an der Trave gelegenen Bereich des B-Plans 27.53.00 vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen kommen nicht in Betracht, da sie als Gewerbegebiete festgesetzt, die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in den Schwartauwiesen aus fachgutachterlicher Sicht und aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde in Art und Umfang geeignet sind und der Vorhabenträger die betreffenden Flurstücke in seinem Grundbesitz hat.

Die von der unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Hinweise auf neu erfasste Zauneidechsenvorkommen an der Bahn in der Nähe des Vorhabengeländes und zur konkreten Maßnahmendurchführung wurden im Rahmen des Durchführungsvertrags berücksichtigt. Weiterhin werden Bedenken zu einer Asphaltierung des Travewegs als Erschließung des Bahnhaltepunktes und des Cafés/Bistros vorgebracht. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern wird erst im Rahmen der Planungen für den Bahnhaltepunkt geprüft. Die Bedenken wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes nach öffentlicher Auslegung und Durchführung eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB

Auf Grund des Einwandes eines Anwohners der Dänischburger Landstraße im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans im Bereich des Mischgebietes nordwestlich der Dänischburger Landstraße geringfügig geändert:

Durch die vorgenommene geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Bereich des Grundstücks Dänischburger Landstraße 98 mittels Verschiebung bzw. Drehung der östlichen Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass zu der Änderung ein eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt werden konnte. Mit Schreiben vom 21.10.2011 wurde dabei neben dem Einwender und Grundstückseigentümer die zuständige Immissionsschutzbehörde beim LLUR beteiligt. Beide Beteiligte haben der Änderung zugestimmt.

Satzungsbeschluss

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB, der parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4a (3) Satz 1 BauGB sowie der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, so dass der Bebauungsplan in der ausgelegte Fassung vom 15.08.2011 mit der oben dargelegten Änderung vom 19.10.2011 sowie der redaktionellen Ergänzung eines allgemeinen Hinweises der Bahn zur Berücksichtigung von Immissionen im Einwirkungsbereich der angrenzenden Bahntrasse am 15.12.2011 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck als Satzung beschlossen werden konnte.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003, zuletzt geändert durch Landesverordnung vom 15. Dezember 2010 (GVOBl. S. 850)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2010 (GVOBl. S. 784)

10.3 Fachgutachten

Zu dem geplanten Vorhaben „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“ bzw. zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 wurden folgende Gutachten erstellt bzw. folgende bereits vorliegende Gutachten und Quellen verwendet:

- a) Gutachten zur raumordnerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Verträglichkeit:
- Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens; Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg, überarbeitete Fassung vom 21.03.2011
 - Verkehrsuntersuchung zum "IKEA Scandinavian Centre Lübeck"; Büro urbanus, Lübeck, 27.08.2010
- b) Gutachten zu umweltrelevanten Untersuchungsbedarfen:
- Schallimmissionsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck, Ingenieurbüro für Schallschutz (ibs) Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, überarbeitete Fassung vom 23.06.2011
 - FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck; Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 17.06.2011
 - Fachgutachten Fauna mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck; Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 10.08.2011
 - Fachbeitrag Natur und Landschaft zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck; Büro PROKOM, Lübeck, 15.08.2011
 - Historisch-deskriptive Altlastenerfassung vom V&B-Werk Lübeck-Dänischburg; Büro Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke, Lübeck, 06.09.2002
 - Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung (Phase II); Büro Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke, Lübeck, 27.01.2003
 - Dokumentation der fachgutachterlichen Begleitung der Sanierung einer schädlichen Bodenveränderung durch PAK, V&B Werk Lübeck Dänischburg, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, 04.03.2003
 - Untersuchung zur langfristigen und aktuellen umwelttechnischen Bewertung der Spülfelder, Betriebsgelände der Villeroy & Boch AG, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, 29.07.2009
 - Abschätzung von bau- und umwelttechnischen Belangen bei der Bebauung des Spülfeldes 3 im Rahmen der Erstellung eines Bootsanlegers; Büro Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke, Lübeck, 24.05.2011
 - Visualisierung des geplanten Werbepylons, IKEA Sign-Tower Lübeck: WERFT6 all dimensional media, Düsseldorf, 25.10.2010 und 17.02.2011
- c) Sonstige Quellen umweltbezogener Informationen:
- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen am 04.03.2008
 - Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ der Hansestadt Lübeck, 2010

Anhang 3: Checkliste für die Bauleitplanung: Hochwassersicherer Erschließung eines Baugebietes

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -

	Plangebiete (direkt betroffen)	umliegende Gebiete (indirekt betroffen)	Anmerkungen
I. Es besteht Hochwassergefahr durch			
a) Überschwemmung	ja		mittlere Höhenlage südlich der Bahntrasse ca. 1,5 m ü. NHN
b) zukünftig unzureichende Entwässerungsanlagen	nein		
II. Betroffen sind (ca.)			
1) Fläche (in ha) Bistro mit Weg und Anleger	1.000 m ²		
2) Wohnungen / Einwohner	keine		
3) Gewerbeflächen, einschl. Hafenflächen (in m ²)	keine		
4) Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kitas, Krankenhaus)	keine		
5) Sonstige schutzbedürftige Nutzungen (Bistro, Café)	ja		
6) Energieversorgungsanlagen (z.B. Trafo- und Gasdruckreglerstationen) (1)	keine		
7) Trinkwasserversorgungsanlagen (1)	keine		
8) sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. der Telekommunikation) (1)	keine		
9) Betriebe, die wassergefährdende Stoffe lagern oder verarbeiten (2,3) private Heizöltanks	keine		
10) Störfallbetriebe im Sinne des BImSchG (2)	nein		
11) Sonstiges	-		
III. Erforderliche Maßnahmen			
1) Ausbau der Entwässerungssysteme	nein		
2) Bau von Regenrückhalteeinrichtungen	nein		
3) spezieller Schutz der Versorgungsanlagen vor Hochwasser	nein		
4) spezieller Schutz der Entsorgungsanlagen vor Hochwasser	nein		
5) spezieller Schutz der Telekommunikationsanlagen vor Hochwasser	Nein		
6) Hochwasserangepasstes Bauen / Pfahlbau	ja		OK EG-Fußboden > 3,87 m ü.NN
7) Bodenaustausch	nein		
8) Geländeauffüllung	nein		
9) Sonstiges	nein		
Für die Hansestadt Lübeck entstehen für den Hochwasserschutz zusätzliche Kosten in Höhe von: - keine -			

(1) Daten der Stadtwerke (2) Daten des LLUR (ehem. Staatliches Umweltamt) (3) Daten der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Abfallbehörde

Begründung

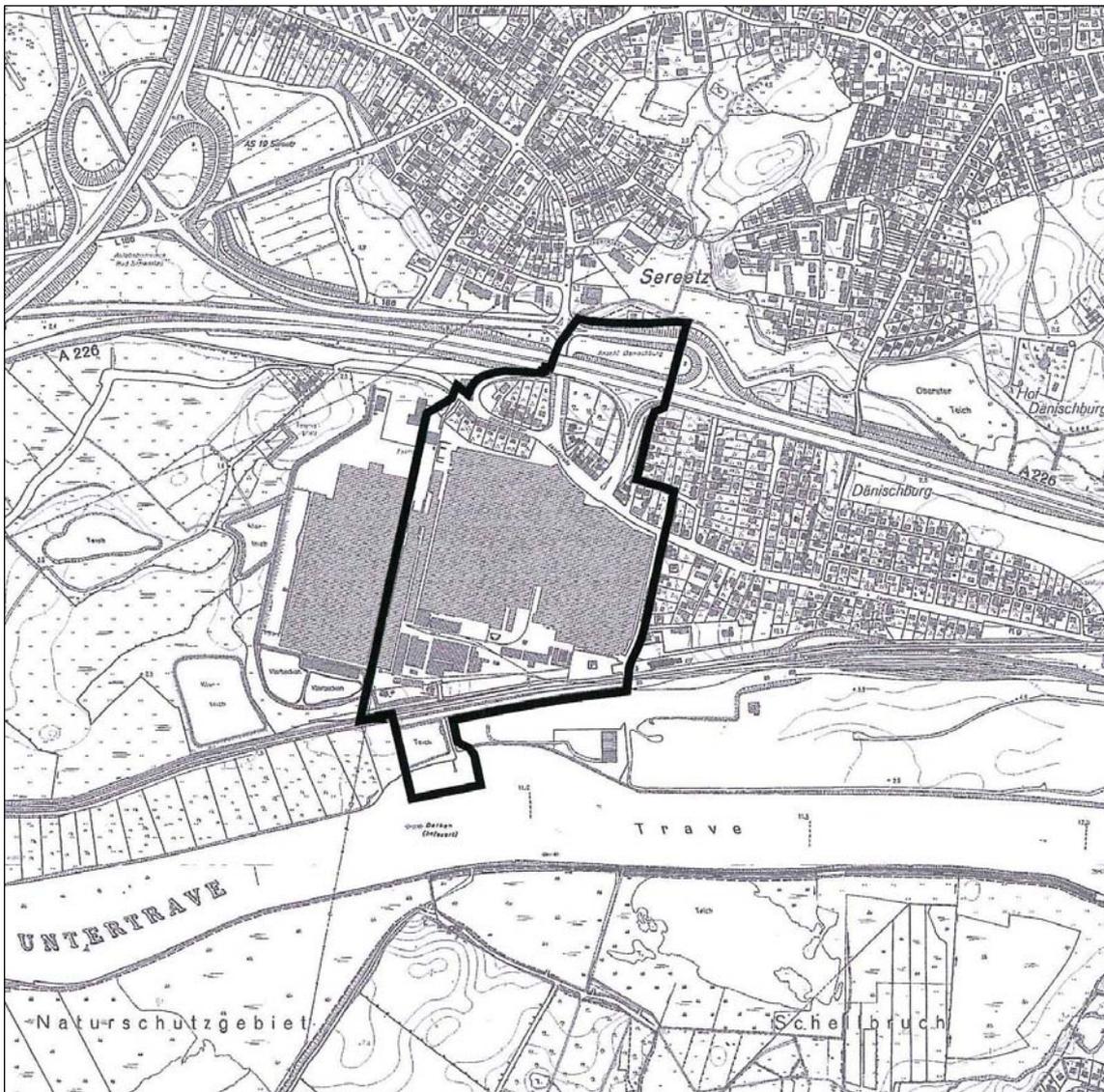
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 27.52.02

- Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01
- Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -

- Ausfertigung -



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.	Anlass und Erfordernis der Planänderung	3
3.	Ziele und Zwecke der Planänderung	4
4.	Begründung und Abwägung der Planänderungen	5
4.1	Aufhebung der Zulässigkeit des Schiffsanlegers und Bistros im FFH-Gebiet Nr. 2030-392 „Traveförde und angrenzende Gebiete“	6
4.2	Klarstellung der zulässigen Nutzung im Teilgebiet 3 „Bau- und Gartenmarkt“ des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“	8
4.3	Vollständige Streichung der Zulässigkeit von Tiefgaragen, Parkhäusern und Parkpaletten in der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“	8
4.4	Aufhebung der Zulässigkeit von (selbstständig betriebenen) Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet	9
4.5	Ergänzung der textlichen Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen für die Grundstücke nördlich der Dänischburger Landstraße	11
5.	Streichung und Ergänzung von Hinweisen	11
6.	Kosten und Finanzierung	12
7.	Verfahren und Rechtsgrundlagen	12
7.1	Verfahren	12
7.2	Rechtsgrundlagen	14

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan 27.52.02 wird als Änderungsbebauungsplan zur (ersten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) – aufgestellt. Da sich die Änderungen sowohl auf das Vorhabengebiet des Fachmarkt- und Einkaufszentrums beziehen wie auch auf nördlich und südlich daran anschließende Flächen, die nicht vom Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst werden, entspricht der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 dem Geltungsbereich des zu ändernden Ursprungsbebauungsplanes 27.52.01.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kücknitz (Ortsteil Dänischburg) unmittelbar südlich der Autobahnanschlussstelle Lübeck Dänischburg. Von 2012 bis Anfang 2014 ist hier auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 ein Fachmarkt- und Einkaufszentrum mit einem IKEA-Einrichtungshaus, einem Einkaufszentrum (LUV) und einem Baumarkt errichtet und im Frühjahr 2014 in Betrieb genommen worden. Im Zuge der Errichtung des Fachmarkt- und Einkaufszentrums sind auch die angrenzenden Straßen einschließlich der Autobahnanschlussstelle aus- und umgebaut worden. Südlich des Fachmarkt- und Einkaufszentrums wird gegenwärtig ein Bahnhaltdepot Dänischburg der Strecke Lübeck-Travemünde errichtet und voraussichtlich Ende 2014/Anfang 2015 in Betrieb genommen.

Durch den Änderungsbebauungsplan 27.52.02 wird der bisherige Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans 27.52.01 um die südlich der Bahntrasse und des Traveweges gelegenen Flächen reduziert, da die bisher auf den ehemaligen Spülfeldflächen verfolgten Planungen zur Errichtung einer Schiffsanlegestelle und eines Café/Bistros, die die Einbeziehung der betreffenden Flächen in das bisherige Plangebiet rechtfertigten, nicht mehr umgesetzt werden sollen.

2. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 27.52.01 – Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -, wurde am 15.12.2011 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck als Satzung beschlossen und ist am 08.02.2012 in Kraft getreten.

Anlass für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 ist zum einen die Zusage der Hansestadt Lübeck gegenüber der EU-Kommission, ein Verfahren einzuleiten, um die bisherigen Planungen für einen Schiffsanleger an der Trave mit zugehörigem Café/Bistro aufzugeben. Hintergrund dieser Zusage ist, dass aufgrund einer Beschwerde bei der für FFH-Schutz zuständigen Generaldirektion für Umwelt der EU-Kommission die dort bestehenden Bedenken bezüglich der FFH-Verträglichkeit der Schiffsanlegestelle mit Café/Bistro auch nach Vorlegen einer detaillierten FFH-Verträglichkeitsstudie nicht gänzlich ausgeräumt werden konnten. Der Vorhabenträger und die Hansestadt Lübeck haben daher entschieden, die FFH-Verträglichkeit der Planung nicht abschließend vor dem Europäischen Gerichtshof klären zu lassen, sondern ein Verfahren einzuleiten, mit dem die diesbezüglichen Festsetzungen aufgehoben werden.

Zum anderen wurden von der Stadt Bad Schwartau im Normenkontrollverfahren gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 einzelne Bebauungsplanfestsetzungen gerügt, zu denen sich das zuständige OVG Schleswig noch nicht abschließend geäußert hat. Es hat aber in der mündlichen Verhandlung am 24.09.2014 erkennen lassen, dass es möglicherweise einige Zweifel teilt.

Da die im Hinblick auf das Vorhaben Fachmarkt- und Einkaufszentrum gerügte Zulässigkeit von mehreren Einzelbetrieben im Teilgebiet 3 (also z.B. eines eigenständigen Baumarktes und eines eigenständigen Gartenmarktes) anstelle von nur einem einzigen Bau- und Gartenmarkt, wie im

Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen, sowie die Option auf die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auch in Tiefgaragen oder Parkpaletten für das Vorhaben nicht von grundlegender Bedeutung sind und die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann auf die betreffenden Festsetzungen verzichtet werden.

Gleiches gilt für die gerügte bisher ausnahmsweise zulassungsfähige Errichtung von kleinen Einzelhandelsbetrieben auf den Mischgebietsgrundstücken an der Dänischburger Landstraße. Da auf den betroffenen Grundstücken keine Läden vorhanden sind und Neuansiedlungen aufgrund der Lage der Grundstücke hinter Lärmschutzwänden nicht zu erwarten sind, ist eine Beschränkung der möglichen Einzelhandelstätigkeit auf betriebszugehörige Verkaufsstätten ebenso vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Darüber hinaus leidet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 27.52.01 an einem Bekanntmachungsmangel, da in der Planausfertigung bisher nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), auf die in einer Lärmschutzfestsetzung unmittelbar Bezug genommen wird, zusammen mit dem Bebauungsplan für jedermann in den Räumen des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck zur Einsicht bereit liegt. Die Ergänzung eines entsprechenden Hinweises auf die mögliche Einsichtnahme in die DIN 4109 ist daher für die Wirksamkeit des Planes zwingend erforderlich.

Der Änderungsbebauungsplan 27.52.02 dient somit der vorsorglichen Heilung von möglichen Mängeln des Ursprungsbebauungsplanes 27.52.01. Da für die Herausnahme der Flächen südlich des Traveweges aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 (ohnehin) ein Änderungsverfahren erforderlich ist, erfolgt die vorsorgliche Heilung weiterer möglicher Mängel im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes im vereinfachten Verfahren.

Inhalt des Bebauungsplanes 27.52.02 sind ausschließlich Streichungen und Änderungen von Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01. Der Bebauungsplan 27.52.02 ist insofern ein unselbstständiger Änderungsbebauungsplan, der nur zusammen mit dem Ursprungsbebauungsplan 27.52.01 seine Wirksamkeit entfaltet.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 soll vor allem die von der Hansestadt Lübeck gegenüber der EU-Kommission abgegebene Erklärung umgesetzt werden, ein Verfahren einzuleiten, mit dem die Planung einer Schiffsanlegestelle mit Café/Bistro an der Trave aufgehoben wird. Verbunden mit dieser erforderlichen Planänderung sollen mögliche Mängel des Ursprungsbebauungsplanes 27.52.01, die im anhängigen Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan 27.52.01 gerügt worden sind, vorsorglich durch entsprechende Änderungen textlicher Festsetzungen und Hinweise beseitigt werden.

Im Einzelnen werden mit dem Änderungsbebauungsplan 27.52.02 vor allem folgende Ziele verfolgt:

- Aufhebung der Zulässigkeit eines Schiffsanlegers und Bistros an der Trave im FFH-Gebiet Nr. 2030-392 „Traveförde und angrenzende Gebiete“ durch Herausnahme der betreffenden Flächen aus dem Geltungsbereich und Aufhebung der Festsetzungen,
- Klarstellung, dass im Teilgebiet 3 „Bau- und Gartenmarkt“ des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ nicht mehrere Fachmärkte zulässig sind, sondern nur ein einziger Bau- und Gartenmarkt

- Verzicht auf die bisher zulässige Unterbringung von Gemeinschaftsstellplätzen in Tiefgaragen sowie auf die bisher ausnahmsweise zulassungsfähige Errichtung von Parkhäusern oder Parkpaletten auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze,
- Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet nördlich der Dänischburger Landstraße auf handwerks- und gewerbebetriebzugehörige Verkaufsstätten (Ausschluss eigenständiger Einzelhandelsbetriebe),
- Klarstellender Hinweis, dass bei der Einsichtnahme in den Bebauungsplan auch in die DIN 4109, auf die in Lärmschutzfestsetzungen Bezug genommen wird, Einsicht genommen werden kann.

4. Begründung und Abwägung der Planänderungen

Der Bebauungsplan 27.52.02 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan aufgestellt, dessen Inhalt ausschließlich Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 sind und der deshalb nur zusammen mit diesem Ursprungsbebauungsplan wirksam wird. Soweit der Änderungsbebauungsplan 27.52.02 keine Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes vorsieht, behalten sämtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 unverändert ihre Gültigkeit.

Wesentliche Regelungsinhalte des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 betreffen die Grundstücke Dänischburger Landstraße 78 bis 106 (gerade), die zum Zwecke der Begrenzung von Einzelhandelsnutzungen sowie zur erforderlichen Regelung passiver Schallschutzmaßnahmen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen worden sind (siehe hierzu auch ausführlichere Darlegungen in den Kap. 4.4 und 4.5). Daran wird seitens der Hansestadt Lübeck ebenso festgehalten, wie an der Festsetzung als Mischgebiet. Sollte das OVG Schleswig im Normenkontrollverfahren im Gegensatz hierzu die Auffassung der Stadt Bad Schwartau teilen, dass eine Einbeziehung der betreffenden Grundstücke nicht im Sinne der planungsbedingten Konfliktbewältigung erforderlich ist, würden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die als WA und MI festgesetzten Baugrundstücke im Ursprungsbebauungsplan 27.52.01 wie auch im Änderungsbebauungsplan 27.52.02 unwirksam werden. In diesem Fall soll die Festsetzung des Sondergebietes Fachmarkt- und Einkaufszentrum des Vorhabenträgers IKEA und damit der Kernbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 unverändert beibehalten werden. Die jeweiligen Festsetzungen stehen nach Auffassung der Hansestadt Lübeck nicht in einem untrennbaren Zusammenhang. Die Verwirklichung des Vorhabens soll auch dann durch das Fortgelten des Bebauungsplanes unverändert möglich bleiben. Dasselbe gilt für den Fall, dass das Gericht die Festsetzung eines Mischgebietes für diese Flächen für unzulässig halten sollte. Auch in diesem Fall soll der Bebauungsplan im Übrigen fortgelten.

Im Rahmen des Normenkontrollantrags gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 wurde von Seiten der Antragstellerin neben den einzelhandelsbezogenen Festsetzungen für die MI-Grundstücke auch die Zulässigkeit von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einkaufszentrums gerügt. Die Hansestadt Lübeck ist hier wie zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan so auch heute unverändert der Auffassung, dass die Umsatzumverteilungswirkungen der im Einkaufszentrum zulässigen Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Sortimente ebenso wie die daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen (hier vor allem im Hinblick auf die Versorgungsfunktion Bad Schwartaus) gutachterlich plausibel ermittelt und dementsprechend von der Hansestadt Lübeck in die Abwägungsentscheidung eingeflossen sind. Wie eine aktuelle Untersuchung des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner belegt, sind die im Gutachten aus 2011 prognostizierten

Auswirkungen der im Bebauungsplan 27.52.01 festgesetzten Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente auf die in den Versorgungsbereichen Bad Schwartaus ansässigen Nahversorgungsbetriebe bisher nicht in dem seinerzeit in der Prognose berücksichtigten Umfang eingetreten. So hat die Auswertung der Umsatzzahlen des in der Bad Schwartauer Innenstadt ansässigen Edeka-Marktes für 2014 ergeben, dass hier lediglich Umsatzrückgänge von rund 3,3 % zu verzeichnen waren. Für den in Bad Schwartau ansässigen Rewe-Markt lag der prozentuale Rückgang des Umsatzes noch deutlich darunter. Als Auswirkungen der im IKEA-Markt und im Einkaufszentrum in Lübeck-Dänischburg insgesamt zulässigen 3.500 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wurde im Gutachten aus 2011 hingegen Umsatzumverteilungen von bis zu 9,6 % prognostiziert. Die deutliche Diskrepanz zwischen den 2011 prognostizierten und den 2014 tatsächlich eingetretenen Umsatzumverteilungen bestätigt letztlich den Worst-Case-Ansatz, der der Prognose aus 2011 und damit ganz wesentlich auch der Abwägungsentscheidung über den Umfang der im Einkaufszentrum in Lübeck-Dänischburg zulässigen Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente zugrunde lag. Für ein Infragestellen der gutachterlichen Prognose aus 2011 wie auch der Abwägungsentscheidung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 15.12.2011 besteht somit ersichtlich entgegen der Einschätzung der Stadt Bad Schwartau kein Anlass. Das Gutachten belegt außerdem, dass der Lebensmittelmarkt im LUV-Einkaufszentrum zwar eine Nahversorgungsfunktion für die etwa 700 Menschen erfüllt, die im Umkreis von einem Kilometer in Lübeck-Dänischburg leben, der Stadt Bad Schwartau aber nicht die ihr zukommende Versorgungsfunktion streitig macht.

Unzumutbare städtebauliche Auswirkungen insbesondere auf die Stadt Bad Schwartau waren und sind insofern infolge der Umsetzung des Bauvorhabens LUV-Einkaufszentrum in Lübeck-Dänischburg nicht zu befürchten.

Auch eine unzuträgliche Beeinträchtigung der anderen Gemeinden (hier insbesondere wiederum der Stadt Bad Schwartau) durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion sind ebenfalls nicht erkennbar. Von daher wird hier anders als bei den MI-Grundstücken an der Dänischburger Straße kein Änderungsbedarf bezüglich der vorgenommenen Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen für das Teilgebiet 2 (Einkaufszentrum) des Sondergebietes Fachmarkt- und Einkaufszentrum gesehen. Da die für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässigen Verkaufsflächen bereits seit April/Mai 2014 entsprechend dem Bebauungsplan genutzt werden und für die Bad Schwartauer Innenstadt in Bestätigung der gutachterlichen Prognose keine Funktionsschwächungen in der Nahversorgung zu beobachten sind, besteht für die diesbezüglich von der Stadt Bad Schwartau geforderte Änderung des Bebauungsplanes gegenwärtig kein Anlass. Eine Änderung der diesbezüglichen textlichen Festsetzung 1.1.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 ist deshalb nicht Gegenstand des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02. Sollte das OVG Schleswig im Normenkontrollverfahren zu einer anderen Auffassung kommen und diese Festsetzung für unzulässig halten, so ließe dies gleichwohl die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 27.52.01 und des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 unberührt. Die Grundkonzeption des Einkaufszentrums und damit die Grundzüge der Planung für das Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße würden hierdurch nicht tangiert. An ihr soll daher unverändert festgehalten werden.

4.1 Aufhebung der Zulässigkeit des Schiffsanlegers und Bistros im FFH-Gebiet Nr. 2030-392 „Traveförde und angrenzende Gebiete“

Südlich der Bahntrasse bzw. des daran anschließenden Trave(wander)weges ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 27.52.01 bisher die Anlage einer Schiffsanlegestelle zusammen mit einem Bistro an der Trave. Der Standort des geplanten Schiffsanlegers mit Bistro

liegt dabei auf Randflächen des FFH-Gebietes Nr. 2030-392 „Traveförde und angrenzende Gebiete“; südlich davon grenzt das EU-Vogelschutzgebiet „Traveförde“ an.

Die für die Anlage von Steg und Bistro vorgesehenen Flächen umfassen im Wesentlichen das abgedeckte ehemalige Spülfeld für Keramikschlämme von Villeroy & Boch sowie die daran anschließenden Wasserflächen mit einem ehemaligen Werksanlegesteg für Feuerlöschboote. Die betreffenden Flurstücke waren Mitbestandteil beim Erwerb des ehemaligen Werksgeländes von Villeroy & Boch durch den Vorhabenträger, die GbR aus der IKEA-Verwaltungs-GmbH und der Inter IKEA Centre Grundstück-GmbH. Der dort von dem Vorhabenträger geplante Anleger für die Personenschiffahrt auf der Trave mit angegliedertem Bistro war nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, sondern ist lediglich als Ergänzung zum Planungskonzept für das Fachmarkt- und Einkaufszentrum IKEA in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 aufgenommen worden. Sie sind daher auch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Teils des Bebauungsplanes 27.52.01.

Bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 war für diese Planvorhaben wie auch für die restlichen Vorhaben des Bebauungsplans eine fachgutachterliche FFH-Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf die Erhaltungsziele und Schutzgegenstände dieser Gebiete durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das geplante Fachmarkt- und Einkaufszentrum und die damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen die Natura 2000-Gebiete als solche mit ihren Schutzgegenständen und Erhaltungszielen nicht beeinträchtigen. Gleiches wurde für den Schiffsanleger und das geplante Bistro südlich der Bahnlinie festgestellt unter der Voraussetzung, dass mögliche Beeinträchtigungen des Fischotters als Schutzgegenstand des FFH-Gebietes durch Einschränkung der Betretbarkeit für die umgebenden Flächen und der Betriebszeiten von Steg und Bistro (Maßnahmen zur Schadensbegrenzung) vermieden werden. Dies wurde durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 sichergestellt.

Gegen die Planung des Schiffsanlegesteges und des Bistros wurde von einem örtlichen Naturschutzverein Beschwerde bei der Generaldirektion für Umwelt der EU-Kommission in Brüssel eingelegt, da vom Beschwerdeführer trotz der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung Beeinträchtigungen des Fischotters befürchtet wurden. Da die vorgebrachten Bedenken auch nach Prüfung der von der Hansestadt Lübeck vorgelegten FFH-Verträglichkeitsprüfung durch die EU-Kommission (in einem so genannten Pilotverfahren) dort nicht gänzlich ausgeräumt werden konnten, haben die Hansestadt Lübeck und die Vorhabenträger gegenüber der EU-Kommission erklärt, dass sie von diesen Planbestandteilen Abstand nehmen wollen und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans einleiten werden. Das Pilotverfahren wurde daraufhin von der EU eingestellt.

Zur Aufhebung der Zulässigkeit der beiden Vorhaben werden die diesbezüglichen zeichnerischen Festsetzungen ersatzlos aus der Planzeichnung herausgenommen und entfallen. Durch die Aufgabe dieser beiden Vorhaben werden auch die ansonsten auf diesen Flurstücken getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verzichtbar, da sie sich entweder nur aus der Steg- und/oder Bistro-Planung ergeben oder sich nur auf die dortigen standörtlichen Gegebenheiten beziehen. Insgesamt besteht hier für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 kein Regelungsbedarf mehr. Deshalb werden die betreffenden Flurstücke Nr. 5/1 und 184/6 aus Flur 2 der Gemarkung Siems sowie die bisher zum Geltungsbereich gehörenden Teilflächen des Wasserflurstücks Nr. 47/56 (Untertrave) aus Flur 16 der Gemarkung Israelsdorf aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die neue Geltungsbereichsgrenze verläuft nun am Südrand des Travewegs.

Die Aufhebung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen stellt das planerische Gesamtkonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 nicht in Frage. Der geplante

Schiffsanleger und das Bistro waren für das Vorhaben des Fachmarkt- und Einkaufszentrums Lübeck-Dänischburg nur ein ergänzender Baustein mit arrondierender Funktion und waren daher auch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und damit auch nicht Gegenstand des Durchführungsvertrages. Auf sie kann im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer, der diese Vorhaben nicht mehr verwirklichen will, verzichtet werden, ohne dass die übrige Planung berührt oder gar beeinträchtigt wird. Insofern berührt die Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle auch nicht die Grundzüge der Planung.

4.2 Klarstellung der zulässigen Nutzung im Teilgebiet 3 „Bau- und Gartenmarkt“ des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“

Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 wurde im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“, Teilgebiet 3 „Bau- und Gartenmarkt“ ein großer Bau- und Gartenfachmarkt errichtet, der die zulässige Verkaufsfläche von maximal 10.000 m² weitgehend ausschöpft. Dies entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 27.52.01 setzt hier bisher fest, dass im SO-Teilgebiet 3 abweichend vom Vorhaben- und Erschließungsplan prinzipiell auch die Verteilung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 m² auf mehrere Betreiber von Fachmärkten für den Bau- und Gartenbedarf möglich ist (siehe textliche Festsetzung 1.1.3). Dies wurde im Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan 27.52.01 als unzulässige Abweichung zum Vorhaben- und Erschließungsplan gerügt. Nach Errichtung des großen Bau- und Gartenmarktes ist eine Ansiedlung mehrerer kleinerer Fachmärkte an dieser Stelle in Zukunft nicht mehr zu erwarten. Insofern ist diese Option überholt und im Bebauungsplan verzichtbar, so dass die textliche Festsetzung 1.1.3 auf die Zulässigkeit nur eines Bau- und Gartenmarktes geändert wird. Der mögliche Fehler wird dadurch vorsorglich behoben.

Entsprechend der realisierten Bebauung wird mit der Planänderung weiterhin geregelt, dass die bisher im SO-Teilgebiet 3 zulässigen begleitenden Nutzungsflächen (ein Café/Bistro sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe als Ausnahme) nur noch innerhalb des Fachmarktes zugelassen werden können. Unter Berücksichtigung der im Rahmen des Normenkontrollantrages gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 vorgebrachten Bedenken bezüglich der ausnahmsweise möglichen Zulassung von Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auf einer Nutzfläche von bis zu 1.500 m² wird die maximale Nutzfläche für solche Nutzungen, die immer in einem engen funktionalen Bezug zum Bau- und Gartenmarkt stehen müssen, auf maximal 300 m² reduziert. Eine gänzliche Streichung der Ausnahmeregelung kommt hingegen nicht in Betracht, da beispielsweise Schreiner oder auch Baumaschinenverleihfirmen in der Praxis zunehmend das Angebot von Bau- und Gartenmärkten ergänzen und abrunden. Dementsprechend soll auch im SO-Teilgebiet 3 hiervon Gebrauch gemacht werden können.

4.3 Vollständige Streichung der Zulässigkeit von Tiefgaragen, Parkhäusern und Parkpaletten in der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“

Die im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ umgrenzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze lässt bisher ebenerdige und unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen zu. Um einen bei der gemäß Vorhabenplan möglichen zweiten Realisierungsstufe zusätzlich zu erwartenden Stellplatzbedarf für das Einrichtungshaus und das Einkaufszentrum auffangen zu können, sah der vorhabenbezogene Bebauungsplan 27.52.01 darüber hinaus vor, dass auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ausnahmsweise auch mehrgeschossige Parkhäuser bzw. Parkpalet-

ten mit maximal 12.000 m² Grundfläche zugelassen werden können (siehe textliche Festsetzung 4.1).

Ein solches Gebäude oder eine Tiefgarage hätte außerhalb der im Sondergebiet festgesetzten Baugrenzen errichtet werden müssen, was für ein ausnahmsweise zulässiges Parkhaus und eine Tiefgarage als (untergeordnete) Nebenanlagen zu den Hauptgebäuden des Fachmarkt- und Einkaufszentrum aus Sicht der Hansestadt Lübeck als rechtlich möglich erachtet wurde. Die Festsetzung war jedoch im Normenkontrollverfahren als potenzieller Fehler gerügt worden, und auch das Gericht hatte erkennen lassen, dass es zumindest Zweifel an der Zulässigkeit dieser Festsetzungen hat. Durch die Streichung dieser Ausnahme wird dieser mögliche Mangel des Planes vorsorglich behoben.

Nach Errichtung des Fachmarkt- und Einkaufszentrums und Abschluss der ersten Realisierungsstufe wird die Fläche durch ca. 2.600 ebenerdige Kfz-Stellplätze inkl. Erschließungsflächen weitgehend ausgeschöpft. Der Bedarf für ein Parkhaus oder eine Parkpalette bzw. eine Tiefgarage ist nach Angaben des Vorhabenträgers in den nächsten Jahren jedoch nicht erkennbar, so dass von dieser Ausnahme in absehbarer Zeit nicht Gebrauch gemacht würde und die Festsetzung für das Vorhaben verzichtbar ist. Alternativ könnte ein eventuell zusätzlicher Stellplatzbedarf zudem künftig auch auf dem westlich benachbarten Gewerbegebietsgrundstück gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund wird die Ausnahmeregelung zur Errichtung von Parkhäusern oder Parkpaletten sowie die Regelzulässigkeit von Tiefgaragen auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze in der textlichen Festsetzung 4.1 gestrichen.

4.4 Aufhebung der Zulässigkeit von (selbstständig betriebenen) Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet

Die heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke nördlich der Dänischburger Landstraße sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 entsprechend ihrer schon vor seiner Aufstellung geltenden Darstellung im Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) überwiegend als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden. Diese planerische Zielsetzung besteht nach wie vor. In Anbetracht der verkehrlichen Lagegunst an einer Autobahnananschlussstelle und der infolge der IKEA-Ansiedlung zu erwartenden Synergieeffekte sollen hier insbesondere MI-verträgliche gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen regelmäßig zulässig sein, die sich in einem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise ansiedeln können. Das Störpotenzial gewerblicher Nutzung ist dabei auf das MI-typische Maß beschränkt, d.h. das Wohnen darf durch den jeweiligen Gewerbebetrieb nicht wesentlich gestört werden.

Die Überplanung der Baugrundstücke Dänischburger Landstraße 78 – 106 (gerade Hausnummern) als Mischgebiete bedingt für die hier bisher ausgeübten Wohnnutzungen auch keine Herabstufung hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 27.52.00, der auf Teilflächen des ehemaligen Villeroy-&-Boch-Geländes mittels Festsetzung entsprechender Sondergebiete u.a. die Entwicklung eines „Kompetenzcenters Bau, Entertainment-Einrichtungen“, eines Hotels sowie eines Baumarktes vorsah, fand die vorangehende unmittelbare Nachbarschaft des Wohnens zu einem Gewerbe- bzw. Industriebetrieb der Sanitärwarenproduktion bei der Bestimmung der Schutzbedürftigkeit der betreffenden Grundstücke durch eine sogenannte Mittelwertbildung gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm Berücksichtigung. Entsprechend dieser Gemengelagensituation wurde dabei das Störpotenzial der Gewerbenutzungen im Übergangsbereich zur Wohnnutzung auf ein MI-Niveau beschränkt bzw. die Schutzbedürftigkeit der wohngenutzten Grundstücke auf MI-Niveau herabsetzt (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Unter Berücksichtigung dieser immissionsschutzrechtlichen Ausgangssituation stellt die MI-Festsetzung für die überplanten Wohngrundstücke somit keine Verschlechterung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht dar. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die

Lärm- und sonstige Immissionsbelastung der Grundstücke nördlich der Dänischburger Landstraße auch in der derzeitigen Situation überwiegend auf die Verkehrsbelastung der Dänischburger Landstraße und insbesondere der Autobahn zurückzuführen ist (siehe auch Umweltbericht, Kap. 6.3.6 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01).

Da die als Mischgebiete überplanten Grundstücke aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zum geplanten Fachmarkt- und Einkaufszentrum attraktiv für die Ansiedlung sonstiger Einzelhandelsbetriebe sein können, sah der vorhabenbezogene Bebauungsplan 27.52.01 hier bereits Begrenzungen für Einzelhandelsnutzungen im Sinne des städtischen Zentrenkonzeptes wie des Schutzes der Anwohner vor zusätzlichen Kundenverkehren vor. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde vollständig ausgeschlossen, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur als Ausnahme zugelassen und auf Läden mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m² und für Fahrradläden auf höchstens 200 m² begrenzt worden. Diese Größenordnungen stellen in Lübeck eine Relevanzschwelle für den Einzelhandel an nicht integrierten Standorten dar und wurden daher auch hier gesetzt.

Da es sich bei dem Mischgebiet aber nicht um den vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfassten Bereich handelt, wurde im Zuge des Normenkontrollverfahren problematisiert, dass sich für die Zulässigkeit dieser Festsetzung die Frage stellt, ob diese Betriebe eine Nutzungsunterart im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO sind.

Um hier einen eventuellen Mangel im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 vorsorglich auszuschließen und da die Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe ohnehin schon stark eingeschränkt war, wird sie mit der Planänderung nun vollständig gestrichen.

Planerisches Ziel bleibt jedoch unverändert, Verkaufsstätten für im Plangebiet ansässige Handwerks- oder Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die Änderung der textlichen Festsetzung 1.2 sieht daher die Zulassung von Verkaufsstätten im Ausnahmetatbestand vor, sofern diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweils ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen. Bei der Prüfung der Voraussetzungen für eine Anwendung der Ausnahmeregelung kommt dabei der Größe der jeweiligen Verkaufsfläche eine maßgebliche Bedeutung zu, da größere Verkaufsstätten ähnlich wie größere (selbstständige) Einzelhandelsbetriebe ggf. erhebliche Umsätze generieren und sich damit wirkungsverstärkend auf die durch benachbarte Fachmarkt- und Einkaufszentrum induzierten Umsatzumverteilungen auswirken könnten. Da solche Auswirkungen im Sinne der Gesamtabwägung der Planung für das Fachmarkt- und Einkaufszentrum zu vermeiden sind, setzt der Änderungsbebauungsplan als ein Prüfkriterium für Verkaufsstätten die Größe der Verkaufsfläche fest und beschränkt diese entsprechend der im Zentrenkonzept genannten Relevanzschwelle auf maximal 100 m². Da zu kleinen und mittelgroßen Handwerks- und Gewerbebetrieben gehörende Verkaufsstätten aufgrund ihrer (nicht nur in Lübeck, aber in jedem Fall auch hier) typischen Beschränkung auf überschaubare Kernsortimente in vielen Fällen nur eine geringe Verkaufsfläche von unter 100 m² aufweisen, bilden diese kleinen Verkaufsstätten unabhängig vom jeweils angebotenen Sortiment auch einen eigenständigen Betriebstyp im Sinne der Baunutzungsverordnung. Beispielhaft sind hier insbesondere kleinere Handwerksbetriebe wie Schneider, Polsterer und Tischler zu nennen, die ihre Produkte gerne in kleinen straßenorientierten Verkaufsstätten (i.d.R. Läden mit Schau Fenstern) präsentieren, deren Vorhandensein insbesondere für neu gegründete Firmen von besonderer Bedeutung ist.

Gleichwohl ist im Rahmen der Prüfung der Anwendung der Ausnahmeregelung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund unterschiedlicher Umsatzumverteilungswirkungen verschiedener Sortimente immer auch das jeweils in der Verkaufsstätte angebotene Sortiment zu berücksichtigen, wobei zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente kritischer zu bewerten sind als nichtzentrenrelevante Sortimente.

4.5 Ergänzung der textlichen Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen für die Grundstücke nördlich der Dänischburger Landstraße

Über den Regelungsbedarf hinsichtlich der (Un-)Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf den Grundstücken nördlich der Dänischburger Landstraße hinaus (siehe vorangehendes Kap. 4.4) ergibt sich die Notwendigkeit zur Einbeziehung der betreffenden Grundstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 auch aus den durch das Vorhaben ausgelösten erheblichen zusätzlichen Verkehrsströmen und der damit zu erwartenden Lärmbelastung für die Anwohner und Nutzer der nördlich angrenzenden Grundstücke.

Insgesamt waren hohe Lärmbeeinträchtigungen prognostiziert worden, die umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen für die nördlich gelegenen Baugrundstücke notwendig machten. Aus dem für das Vorhaben erstellten lärmtechnischen Gutachten ging hervor, dass nicht alle Grundstücke durch die Lärmschutzwände, die auf den Verkehrsflächen und dem Vorhabengelände errichtet werden konnten, ausreichend gegen die Lärmbeeinträchtigungen geschützt werden können, da die Lärmbelastung auf den Grundstücken hinter den Lärmschutzwänden in der Regel über 60 dB(A) liegen wird. Insofern sind bei späteren Um-, An- oder Neubauten zusätzlich Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen. Aus diesem Grund wurde es erforderlich, diesen Konflikt, der maßgeblich durch das Vorhaben bedingt wird, auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu lösen und die Grundstücke in den Geltungsbereich mit einzubeziehen. So konnten Lärmpegelfestsetzungen für die Grundstücke getroffen werden, die bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren entsprechende Beachtung finden. Dies wäre ohne Einbeziehung der Grundstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei einer sich daraus ergebenden Beurteilung von Bauanträgen nach § 34 BauGB für die Grundstücke nicht ohne weiteres gegeben, da sich die Anforderungen für den Lärmschutz an dieser Stelle nicht von allein aus den vorhandenen Lärmkarten der Lärmaktionsplanung Lübeck ergeben. Insofern ist die Einbeziehung der Grundstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 aus städtebaulichen Gründen zum Schutz der dortigen Anwohner vor Lärm erfolgt.

Die zu diesem Zweck im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Baugrundstücke nördlich der Dänischburger Landstraße legen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) fest. Auf diese Lärmpegelbereiche bezogen werden in der textlichen Festsetzung 5.5 unter Berücksichtigung der ausgeübten Nutzungen erforderliche Mindestschalldämm-Maße gemäß DIN 4109 für die Außenbauteile der Gebäude festgesetzt (Tabellenwerte in der Festsetzung). Diese dienen bei späteren Um-, An- oder Neubauten als Bemessungsgrundlage für die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile. Sie können je nach Nutzung und Lage der Räumlichkeiten noch zu modifizieren sein. Weiterhin können sich bei der Berechnung des tatsächlich erforderlichen Mindest-Schalldämmmaßes noch Auf- und Abschläge aus dem Anteil der Außenwände eines Raumes im Verhältnis zur Grundfläche ergeben, so dass die in der Tabelle der textlichen Festsetzung 5.5 aufgeführten Werte auch dahingehend ggf. noch zu erhöhen oder zu mindern sind. Da der bisherige Festsetzungstext noch keinen Hinweis darauf enthält, wird er mit einem Verweis auf die dafür anzuwendende Tabelle 9 der DIN 4109 ergänzt.

Das tatsächlich erforderliche Schalldämmmaß für die Baumaßnahme ist anhand der DIN 4109 zu ermitteln und jeweils im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Streichung und Ergänzung von Hinweisen

Soweit sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 aus anderen Fachgesetzen Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung

des Bebauungsplans relevante Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Durch die Aufhebung der Festsetzungen für den Schiffsanleger und das Café/Bistro am Traveufer und im FFH-Gebiet können die Hinweise Nr. 2, 6, 7 und 9 des Bebauungsplanes gestrichen werden, da die darin aufgelisteten, zu beachtenden Sachverhalte (Bodenbelastungen am Standort des Bistros, besonderer Genehmigungsbedarf bei Errichtung des Schiffsanlegers an der Bundeswasserstraße Trave, Beachtung des Überflutungsbereichs an der Trave bei Errichtung des Bistros und Beachtung von Vorkommen streng geschützter Tierarten bei Errichtung des Bistros) durch die Planänderungen in diesem Bereich nicht mehr relevant sind für den Bebauungsplan.

Weiterhin wird ein Hinweis darauf ergänzt, dass die DIN 4109, auf die in der textlichen Festsetzung 5.5 Bezug genommen wird und die die Berechnungsgrundlage für das nachzuweisende erforderliche resultierende Schalldämm-Maß bildet, beim Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck, derzeit Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck zu den Öffnungszeiten eingesehen werden kann (Hinweis 11).

6. Kosten und Finanzierung

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans verursacht keine unmittelbaren und mittelbaren Kosten für die Hansestadt Lübeck.

7. Verfahren und Rechtsgrundlagen

7.1 Verfahren

Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 – wie vorangehend in der Begründung dargelegt – durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt werden. Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 stellt eine vorsorgliche Heilung des Ursprungsbebauungsplanes 27.52.01 im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB dar. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass die Möglichkeit der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit einem vereinfachten (Änderungs-)Verfahren nach § 13 BauGB auch durch jüngere Rechtsprechung bestätigt wird (vgl. z.B. OVG Koblenz, Urteil vom 20.01.2011 – 1 C 11082/09 – BauR 2011, S. 970).

Die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB war insofern möglich, als die planerische Gesamtkonzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 durch die vorgenommenen Änderungen nicht in Frage gestellt wird. In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, dass der für den Bebauungsplan 27.52.01 bestehende Bekanntmachungsmangel hinsichtlich der möglichen Einsichtnahme in verwendete DIN-Normen voraussichtlich bereits zusammen mit der Behebung des gleichen Mangels für zahlreiche anderer Bebauungspläne durch Ergänzung der Ausfertigungen und deren Neubekanntmachung geheilt sein wird, bevor der Satzungsbeschluss über den Änderungsbebauungsplan 27.52.02 ergehen wird. Unbenommen dessen soll die in diesem Punkt dann bereits erfolgte Heilung des Bebauungsplanes 27.52.01 im Wege des Beschlusses über den Änderungsbebauungsplan 27.52.02 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck bestätigt werden.

Für den Änderungsbebauungsplan 27.52.02 konnte das vereinfachte Verfahren angewendet werden, da die Planänderungen nicht die Grundzüge der Planung berühren und die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gegeben sind:

- Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird nicht begründet oder vorbereitet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit konnten für dieses Änderungsverfahren die folgenden Vereinfachungen nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB Anwendung finden:

- Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und
- Verzicht die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (Monitoring gemäß § 4c BauGB) waren nicht anzuwenden.

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 01.12.2014 die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans 27.52.02 im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Da auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet und die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden sollte, hat der Bauausschuss in derselben Sitzung auch die Entwürfe des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 11 Landesplanungsgesetz

Das Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 22.01.2015 mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung den mit den Änderungsbebauungsplan 27.52.02 verfolgten Planungsabsichten nicht entgegensteht. In derselben Stellungnahme wird für das parallel beteiligte Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des schleswig-holsteinischen Innenministeriums dargelegt, dass über die zustimmende landesplanerische Stellungnahme hinaus keine Anmerkungen erforderlich sind.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.12.2014 bis einschließlich 28.01.2015 in den Räumen des Fachbereichs Planen und Bauen, Mühlendamm 12 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen oder sonstigen juristischen Personen beim Fachbereich Planen und Bauen eingegangen.

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden die von der Planung potenziell berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden mit Schreiben vom 11.12.2014 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bis zum Ablauf der Frist für die Abgabe einer Stellungnahme (ein Monat nach Eingang der Unterlagen bzw. bis spätestens zum 28.01.2015) sind insgesamt 14 Stellungnahmen beim Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck eingegangen. Dabei wurden lediglich in der Stellungnahme der die Stadt Bad Schwartau vertretenden Rechtsanwaltskanzlei Baumeister und in der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht, die sich nach eingehender Prüfung jedoch nicht auf die Inhalte des als Satzung zu beschließenden Änderungsbebauungsplan 27.52.02 beziehen, sondern ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01. Unbenommen dessen sind die in den Stellungnahmen vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe hierzu dezidierte Darlegungen im Prüf- und Abwägungsbericht vom 04.02.2015). Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen ergibt sich jedoch über die Änderungen hinaus, die im ausgelegten Änderungsbebauungsplan 27.52.02 enthalten sind, kein weiterer Änderungsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01.

Satzungsbeschluss

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, sodass der Bebauungsplan in der ausgelegte Fassung vom 07.11.2014 ohne weitere Änderungen als Satzung beschlossen werden konnte. Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat dementsprechend am 26.02.2015 den ihr vorgelegten Prüf- und Abwägungsbericht zu den eingegangenen Stellungnahmen gebilligt und den Änderungsbebauungsplan 27.52.02 als Satzung beschlossen.

Aufgrund des Normenkontrollantrags der Stadt Bad Schwartau gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 und der dabei vorgebrachten Bedenken bezüglich der (nach Auffassung der Antragstellerin nicht) hinreichenden Würdigung des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes als beschlossener Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in einem eigenständigen Beschlusspunkt klargestellt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 im Dezember 2011 Bestandteil der Satzung wurde und dies auch nach Änderung durch den Bebauungsplan 27.52.02 in unveränderter Form bleibt. Zugleich wurde mit Satzungsbeschluss über den Änderungsbebauungsplan auch der im Dezember 2011 gefasste Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 wiederholt und damit vollumfänglich bestätigt.

7.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag

gez.

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

gez.

Karsten Schröder
Bereichsleiter