

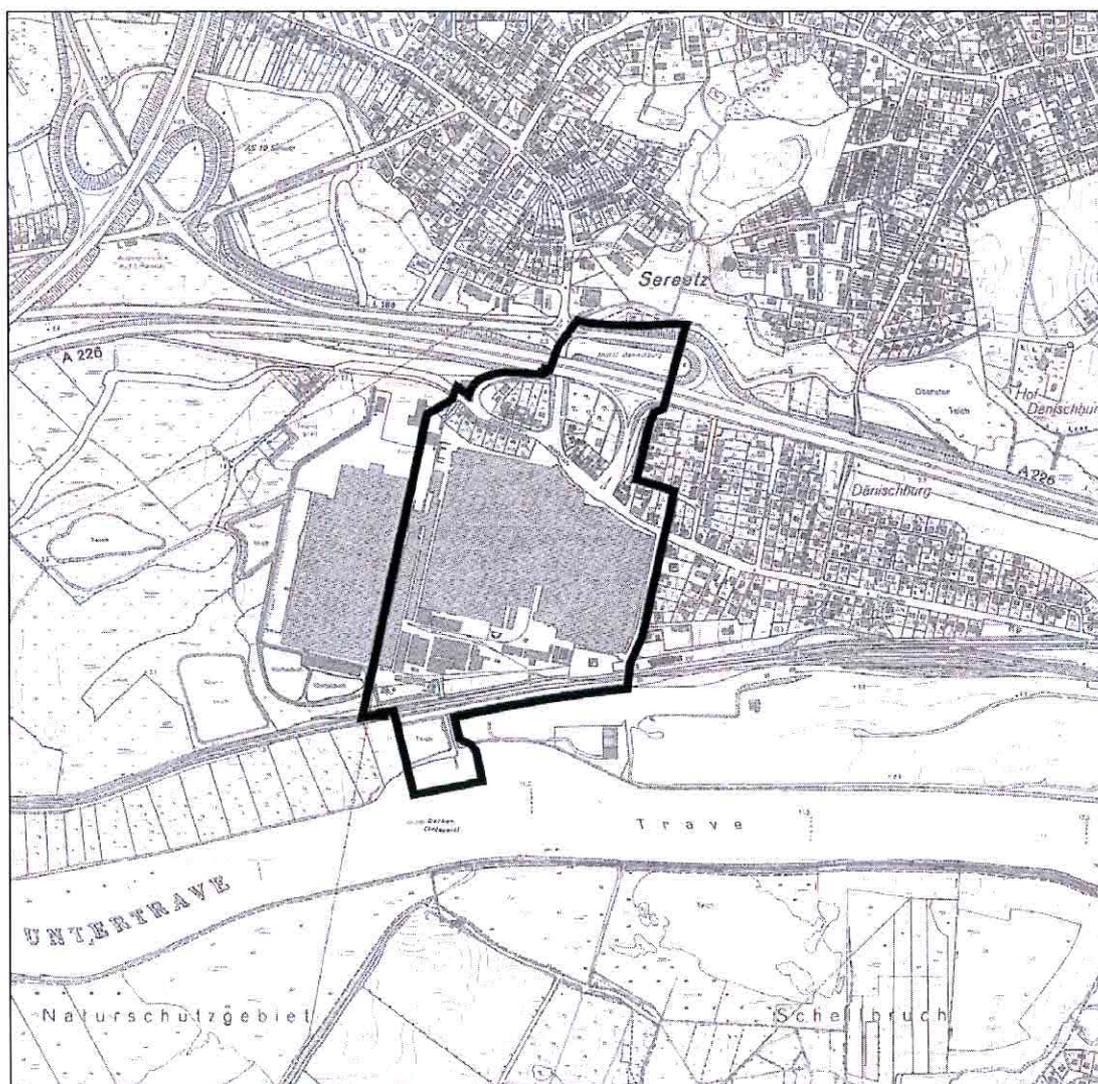
## BEGRÜNDUNG

zum

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

Entwurf zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB

Fassung vom 25.03.2011



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

**Inhaltsverzeichnis**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einführung</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1       | Lage und Abgrenzung des Plangebietes   | 5         |
| 1.2       | Anlass und Erfordernis der Planaufstellung   | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Ausgangssituation</b>   | <b>7</b>  |
| 2.1       | Bisherige Nutzung und Entwicklung  | 7         |
| 2.2       | Kulturdenkmale   | 8         |
| 2.3       | Natur und Umwelt   | 9         |
| 2.3.1     | Bodenschutz/Bodenversiegelungen  | 9         |
| 2.3.2     | Altlasten  | 9         |
| 2.3.3     | Potenzielle Kampfmittelbelastung   | 9         |
| 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  | 11        |
| 2.5.3     | Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck  | 12        |
| <b>3.</b> | <b>Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen</b>                 | <b>12</b> |
| 3.1       | Vorgaben aus dem Baugesetzbuch   | 12        |
| 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     | UNESCO Welterbe-Managementplan, Entwurf 2010                                       | 16        |
| 3.4       | Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008  | 16        |
| <b>4.</b> | <b>Planungskonzept</b>   | <b>17</b> |
| 4.1       | Ziele und Zwecke der Planung   | 17        |
| 4.2       | Vorhaben- und Erschließungsplan  | 17        |
| <b>5.</b> | <b>Inhalte der Planung / Begründung u. Abwägung der wesentlichen Festsetzungen</b> | <b>19</b> |
| 5.1       | Einleitende Flächenbilanz  | 19        |
| 5.2       | Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung  | 19        |
| 5.2.1     | Art der baulichen Nutzung  | 19        |
| 5.2.2     | Maß der baulichen Nutzung  | 25        |
| 5.2.3     | Überbaubare Grundstücksflächen   | 27        |
| 5.3       | Verkehrliche Erschließung  | 28        |
| 5.3.1     | Öffentliche Straßenverkehrsflächen   | 28        |
| 5.3.2     | Innere Erschließung  | 29        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 5.3.3     | Stellplätze   | 30        |
| 5.3.4     | Erschließung durch den öffentlicher Personennahverkehr  | 30        |
| 5.4       | Ver- und Entsorgungsanlagen   | 31        |
| 5.4.1     | Anlagen zur Abwasserbeseitigung   | 31        |
| 5.4.2     | Versorgungsleitungen und -anlagen   | 31        |
| 5.4.3     | Leistungsrechte   | 31        |
| 5.5       | Lärmschutz  | 32        |
| 5.5.1     | Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm von öffentlichen Straßen  | 32        |
| 5.5.2     | Schutz vor Betriebslärm aus dem Sondergebiet  | 34        |
| 5.6       | Grünflächen   | 35        |
| 5.7       | Maßnahmen zur Begrünung der Baugrundstücke (Pflanz- und Erhaltungsbindungen)  | 35        |
| 5.8       | Maßnahmen zum Schutz der Natur  | 36        |
| 5.9       | Nutzung von Wasserflächen   | 37        |
| 5.10      | Baugestalterische Regelungen  | 37        |
| 5.11      | Kennzeichnungen   | 38        |
| 5.12      | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise  | 39        |
| 5.13      | Verhältnis zu bisher geltenden Rechtsvorschriften   | 40        |
| <b>6.</b> | <b>Umweltbericht</b>  | <b>40</b> |
| 6.1       | Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte  | 40        |
| 6.2       | Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen                                  | 41        |
| 6.2.1     | Fachgesetzliche Grundlagen  | 41        |
| 6.2.2     | Fachplanerische Grundlagen  | 42        |
| 6.3       | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen   | 42        |
| 6.3.1     | Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser   | 42        |
| 6.3.2     | Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft   | 43        |
| 6.3.3     | Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)   | 44        |
| 6.3.4     | Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)  | 45        |
| 6.3.5     | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft   | 47        |
| 6.3.6     | Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit  | 49        |
| 6.3.7     | Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter   | 51        |
| 6.3.8     | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern  | 51        |
| 6.3.9     | Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete  | 51        |
| 6.4       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)                       | 52        |
| 6.5       | Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 52        |
| 6.6       | Anderweitige Planungsmöglichkeiten  | 54        |
| 6.7       | Zusätzliche Angaben   | 55        |
| 6.7.1     | Gutachten und umweltbezogene Informationen  | 55        |
| 6.7.2     | Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen                               | 55        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 6.7.3      | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)                | 55        |
| 6.8        | Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes                  | 55        |
| <b>7.</b>  | <b>Auswirkungen der Planung</b>   | <b>57</b> |
| 7.1        | Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt und anderer Zentren | 57        |
| 7.2        | Verkehrliche Auswirkungen   | 61        |
| <b>8.</b>  | <b>Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>            | <b>63</b> |
| 8.1        | Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan                    | 63        |
| 8.2        | Bodenordnende Maßnahmen   | 63        |
| <b>9.</b>  | <b>Kosten und Finanzierung</b>  | <b>64</b> |
| <b>10.</b> | <b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>                        | <b>64</b> |
| 10.1       | Verfahrensübersicht   | 64        |
| 10.2       | Rechtsgrundlagen  | 65        |
| 10.3       | Fachgutachten   | 66        |

### **Abbildungsverzeichnis**

|         |  |    |
|---------|--|----|
| Abb. 1: | Zuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen .....                 | 8  |
| Abb. 2: | Verkehrliche Einordnung und Bezeichnung der Knotenpunkte .....   | 28 |
| Abb. 3: | Übersicht über die kleinräumige Verteilung der Neuverkehre ..... | 28 |

### **Tabellenverzeichnis**

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Tab. 1: | Zentrenrelevante Sortimente und festgesetzte Verkaufsflächenobergrenzen.....  | 21 |
| Tab. 2: | Zulässige nichtzentrenrelevante Sortimente .....  | 23 |
| Tab. 3: | Zulässige sonstige Nutzungen im Sondergebiet .....  | 24 |
| Tab. 4: | Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....  | 46 |
| Tab. 5: | Beantragte Verkaufsflächen und vorgenommene Verkaufsflächenreduzierung für das Einrichtungshaus und das Einkaufszentrum ..... | 60 |
| Tab. 6: | Verkehrliche Entwicklung mit und ohne Vorhaben (2002 -2022) .....   | 62 |

### **Anlagen**

|         |  |
|---------|--|
| Anl. 1: | Vorhaben- und Erschließungsplan IKEA Scandinavian Centre Lübeck, Teil A: Vorhabenplan, Entwurf vom 15.03.2011      |
| Anl. 2: | Vorhaben- und Erschließungsplan IKEA Scandinavian Centre Lübeck, Teil B: Erschließungsplan, Entwurf vom 15.03.2011 |
| Anl. 3: | Checkliste für Hochwasserschutz  |

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

### 5.1 Einleitende Flächenbilanz

|  |          |
|--|----------|
| <u>Plangebiet insgesamt</u>                                    | 28,61 ha |
| 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 m<sup>2</sup> 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 Einzelhandelnutzungen 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 m<sup>2</sup>,
- Teilgebiet 2 für ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 24.500 m<sup>2</sup>,
- Teilgebiet 3 für nichtzentrenrelevante Fachmärkte auf bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

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 auch andere Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten.

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 (hier mit Schreiben vom 09.03.2011) 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“ Einzelhandelbetriebe mit folgenden Sortimenten bis zu den sortimentsbezogen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen.

**Tab. 1: Zentrenrelevante Sortimente und festgesetzte Verkaufsflächenobergrenzen**

| Sortimente  | Teilgebiet 1<br>Einrichtungshaus | Teilgebiet 2<br>Einkaufszentrum | Teilgebiet 3<br>Fachmärkte | Sondergebiet<br>insgesamt |
|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b>  | <b>5.070</b>                     | <b>16.000</b>                   | <b>800</b>                 | <b>21.870</b>             |
| 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 Fachmärkten (Teilgebiet 3) max. 100 m <sup>2</sup> je Sortiment   |                                  |                                 | (800)                      | (800)                     |
| <b>Nahversorgungsrelev. Sortimente</b><br>Lebensmittel, Drogerie- und pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften | <b>200</b>                       | <b>3.300</b>                    | <b>0</b>                   | <b>3.500</b>              |
| <b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt</b>   | <b>5.270</b>                     | <b>19.300</b>                   | <b>(800)</b>               | <b>24.570 (25.370)</b>    |
| <b>Verkaufsflächen insgesamt (inkl. nichtzentrenrelev. Sort.)</b>   | <b>25.500</b>                    | <b>24.500</b>                   | <b>10.000</b>              | <b>60.000</b>             |

(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 Stadtortgemeinde und in deren Umfeld vermieden werden (Beeinträchtungsverbot), 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 planungsrechtlichen zulässigen, aber noch nicht realisierten Einzelhandelsnutzungen (Dodenhof bzw. Möbel XXXLutz und ergänzende Fachmärkte) berücksichtigt werden.

Für die von den Vorhabenträgern IKEA und CITTI-Park nach Sortimenten differenziert beantragten Verkaufsflächen hat das Verträglichkeitsgutachten sortimentsbezogenen 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 Beeinträchtungsverbot 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche des Fachmarkts, d.h. auf eine Obergrenze von 3.000 m<sup>2</sup> zu beschränken. Diese landesplanerischen Maßgaben sind im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes in vollem Umfang durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt worden.

Bei vollständiger Ausschöpfung der sortimentsbezogenen 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 m<sup>2</sup> entstehen. Bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 60.000 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Anteil von rund 36 %.

Die Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente sind im Einkaufszentrum auf 3.300 m<sup>2</sup>, im Einrichtungshaus auf 200 m<sup>2</sup> beschränkt. Angestrebt wird dabei eine Mischung aus einem Vollsortimenter und einzelnen Läden. Die Ansiedlung eines eigenständigen Drogeriemarktes ist hingegen unter Berücksichtigung einer Maßgabe der Landesplanungsbehörde ausgeschlossen.

Innerhalb des Teilgebietes 1 (Einrichtungshaus) können zentrenrelevante Sortimente auf maximal 5.070 m<sup>2</sup> angeboten werden. Für das Teilgebiet 2 (Einkaufszentrum) ist die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente auf maximal 16.000 m<sup>2</sup> 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 können zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> je Sortiment und insgesamt 800 m<sup>2</sup> bzw. maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche 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 m<sup>2</sup> 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 im Einzugsgebiet des Fachmarkt- und Einkaufszentrums 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**

| <b>Teilgebiet 1: Einrichtungshaus</b>   | <b>Teilgebiet 2: Einkaufszentrum</b>   | <b>Teilgebiet 3: Fachmärkte</b>   |
|---|--|---|
| <u>Kernsortimente:</u><br>- Möbel (inkl. Matratzen),<br>- Teppiche, Teppichböden,<br>harte Fußböden<br><br><u>Randsortimente:</u><br>- Farben, Lacke,<br>- Tapeten,<br>- Fliesen, Sanitärwaren,<br>- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen,<br>Pflanzgefäße) | - Möbel (inkl. Matratzen),<br>- Antiquitäten (Möbel),<br>- Fliesen, Sanitärwaren,<br>- Campingartikel (ohne Bekleidung u. Schuhe),<br>- Motorradzubehör,<br>- Büromaschinen (inkl. Bürobedarf),<br>- Zoobedarf,<br>- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) sowie<br>- Babybedarf (ohne Babybekleidung) | <u>Kernsortimente:</u><br>- Bodenbeläge (ohne Teppiche),<br>- Farben, Lacke, Tapeten,<br>- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,<br>- Fliesen, Sanitärwaren,<br>- Werkzeuge, Eisenwaren,<br>- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße),<br>- Kfz-Zubehör,<br>- Büromaschinen (inkl. Bürobedarf),<br>- Antiquitäten (Möbel),<br>- Möbel (inkl. Matratzen),<br>- Zoobedarf sowie<br>- sofern nicht im Teilgebiet 2 angeboten auch Babybedarf* (ohne Babybekleidung) |

Für das Teilgebiet 3 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über den vom Vorhabenträger beantragten Bau- und Gartenmarkt hinaus auch die Ansiedlung anderer Fachmärkte mit ausschließlich nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten ermöglicht. Dies geschieht für den Fall, dass ein Bau- und Gartenmarkt nicht realisiert werden kann. Der als Anlage zum Durchführungsvertrag erstellte Vorhabenplan beinhaltet jedoch - wie vom Vorhabenträger beantragt - ausdrücklich die Herstellung eines Bau- und Gartenmarktes.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> noch auf bis zu 5.200 m<sup>2</sup> 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<br>Einrichtungshaus | Teilgebiet 2<br>Einkaufszentrum | Teilgebiet 3<br>Fachmärkte | Sondergebiet<br>insgesamt |
|--|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Sonstige Nutzflächen gesamt</b>     | <b>2.600</b>                     | <b>4.100</b>                    | <b>(1.500)</b>             | <b>6.700<br/>(8.200)</b>  |
| Schank- und Speisewirtschaften         | 2.600                            | 2.000                           | 300                        | 4.900                     |
| Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe |                                  | 500                             | (1.500)                    | 500<br>(2.000)            |
| Büroflächen                            |                                  | 1.600                           |                            | 1.600                     |

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

**b) Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet**

Auf den nördlich der Dänischburger Landstraße gelegenen Baugrundstücken heute überwiegend Wohnnutzungen vor, stellenweise finden sich auch gewerbliche Nutzungen. Aufgrund der Nähe zum geplanten Fachmarkt- und Einkaufszentrum und der verkehrsgünstigen Lage ist dieser Bereich für eine weitere Ansiedlung von (Klein)Gewerbebetrieben geeignet, so dass hier das Ziel verfolgt wird, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Baugrundstücke im Ergänzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden daher überwiegend als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Lediglich

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 Lärmschutzwänden 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 nicht 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 erwartenden sind, wurde im Auftrag der KWL das "Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens" durch das Büro Dr. Lademann & Partner,

Hamburg erarbeitet. Den nachfolgenden Ausführungen liegt das aktualisierte Einzelhandelsgutachten mit Stand 21. März 2011 vor.

Von den Umsatzumverteilungen durch die in 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), davon

- bis zu 60.000 m<sup>2</sup> VK im IKEA Scandinavian Centre bei bis zu 26.370 m<sup>2</sup> VK für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und
- bis zu 10.000 m<sup>2</sup> 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 für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in einem Umfang von 22.200 m<sup>2</sup> VK<sup>8</sup>

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 ein Angebot 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

<sup>8</sup> Zulässige Verkaufsfläche am Standort Genin Süd insgesamt 78.500 m<sup>2</sup>

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 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, in welchem Umfang es zu Kaufkraftabflüssen aus den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen führt.

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

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

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.

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 4.550 m<sup>2</sup> gegenüber den beantragten Verkaufsflächen zu reduzieren, und aufgrund der Berücksichtigung der Forderung der Landesplanungsbehörde, die im Fachmarkt der Fa. Villeroy & Boch angebotenen zentrenrelevanten Sortimente um weitere 1.000 m<sup>2</sup> zu reduzieren, kann davon ausgegangen werden, dass die von dem Ansiedlungsvorhaben betroffenen Versorgungsbereiche nicht grundlegend in ihrer Versorgungsfunktion geschädigt werden. Unter diesen Maßgaben hat die Landesplanungsbehörde auch mit Stellungnahme vom 08.03.2011 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 |
|--|---------------------------------------|----------------|--|
| <b>Zentrenrelevante Sortimente gesamt</b>  | <b>25.620</b>                         | <b>- 4.550</b> | <b>21.070</b>                            |
| 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                                      |
| <b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b><br>Lebensmittel, Drogerieartikel*, pharmazeut. Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften | 4.700                                 | - 1.200        | 3.500                                    |
| <b>Insgesamt</b>   | <b>30.320</b>                         | <b>- 5.750</b> | <b>24.570</b>                            |

\* 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 ist durch das Vorhaben mit Neuverkehren in Höhe von etwa 19.000 Kfz/24h, an Samstagen sogar mit bis zu 29.000 Kfz/24h zu rechnen. Die zu erwartenden Lkw-Verkehre sind im Vergleich dazu mit bis zu 120 Fahrten pro Normalwerktag gering. Die Hauptverkehrszeiten liegen zwischen 10:00 Uhr und 19:00 Uhr mit einer nachmittäglichen Spitze zwischen 15:00 und 19:00 Uhr. Im Jahresverlauf ergeben sich leichte Spitzen in den Monaten Oktober, Dezember/Januar.

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.

In der nachfolgenden 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 Vorha-