

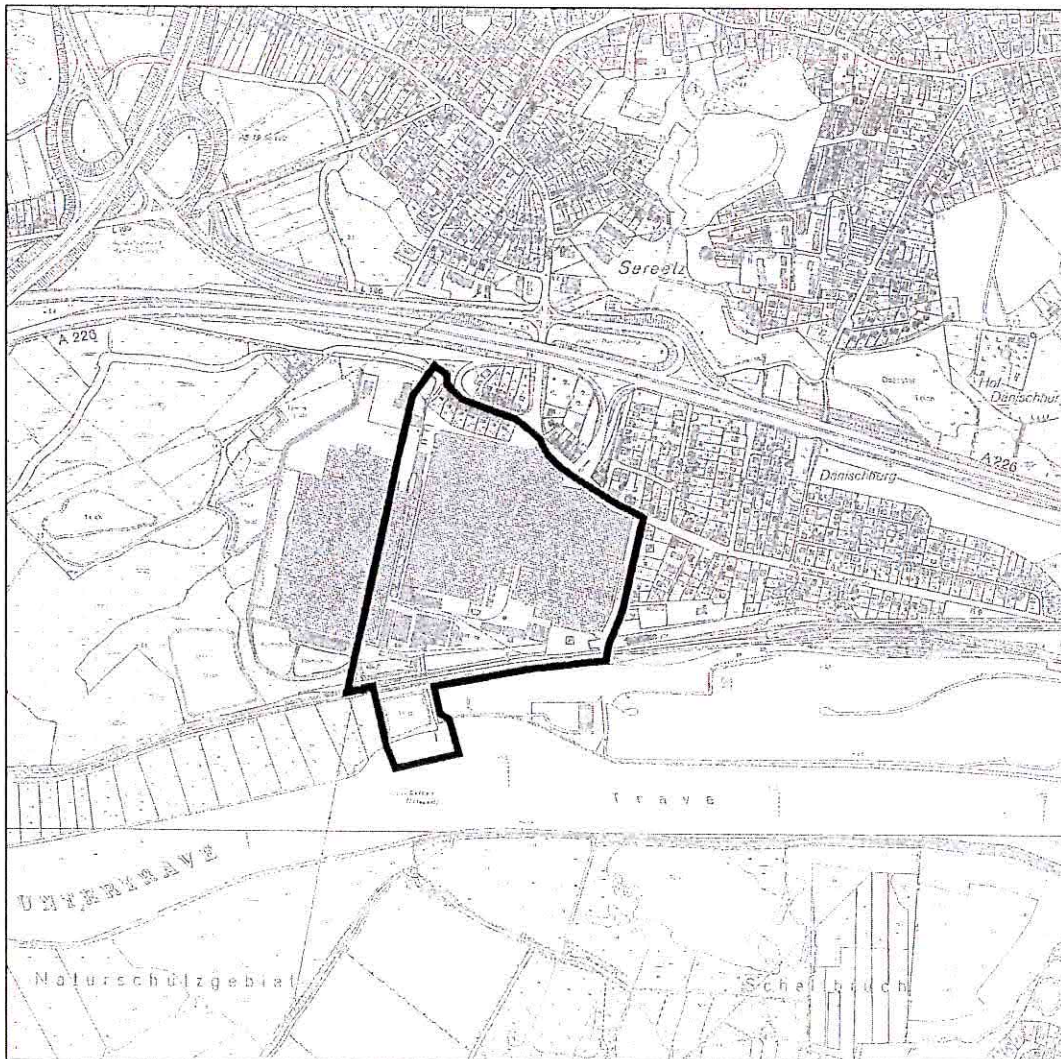
BEGRÜNDUNG

(§ 5 (5) BauGB)

zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck
für den Teilbereich Dänischburger Landstraße
mit Umweltbericht

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 18. Mai 2010



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Planungsrechtliche Grundlagen und räumlicher Geltungsbereich	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Grenzen des Änderungsbereiches	3
1.3 Vorgaben überörtlicher und örtlicher Planungen	4
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	5
3. Begründung	5
3.1 Anlass und Ziele der 104. Flächennutzungsplanänderung	5
3.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.3 Erschließung	8
3.4 Altlasten	8
3.5 Emissionen	9
3.6 Hochwasserschutz	9
3.7 Grünflächen	9
3.8 Nachrichtliche Übernahmen	9
4. Umweltbericht	9
4.1 Einleitung	9
4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der FNP Änderung	10
4.1.2 Plangebiet und Bedarf an Grund und Boden	10
4.1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und – planungen und ihre Bedeutung für die FNP-Änderung	11
4.1.3.1 Fachgesetze	11
4.1.3.2 Fachpläne	12
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
4.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	12
4.2.1.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	12
4.2.1.2 Schutzgut Tiere	13
4.2.1.3 Schutzgut Pflanzen	13
4.2.1.4 Schutzgut Boden	13
4.2.1.5 Schutzgut Wasser	14
4.2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima	14
4.2.1.7 Schutzgut Landschaft	14
4.2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	15
4.2.2.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	15
4.2.2.2 Schutzgut Tiere	15
4.2.2.3 Schutzgut Pflanzen	16
4.2.2.4 Schutzgut Boden	16
4.2.2.5 Schutzgut Wasser	16
4.2.2.6 Schutzgüter Luft und Klima	16
4.2.2.7 Schutzgut Landschaft	17
4.2.2.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	17

4.2.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
4.2.2.10	Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete	17
4.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18
4.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
4.2.5	Übersicht über in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten	19
4.3	Zusätzliche Angaben	19
4.3.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	19
4.3.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	19
4.3.3	Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	20
4.3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	20

1. Planungsrechtliche Grundlagen und räumlicher Geltungsbereich

1.1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) für das gesamte Stadtgebiet wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 31.08./07.09.1989 beschlossen, am 17.08.1990 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und mit dem 08.10.1990 rechtswirksam. Er ist gültig in der Fassung der 81. Änderung vom 18.02.2009.

Die 104. Flächennutzungsplanänderung erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Parallel zur F-Plan-Änderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Lübeck-Dänischburg (IKEA) - aufgestellt. In den hierfür erarbeiteten Unterlagen sind detaillierte Informationen zu den hier vorgestellten Nutzungen enthalten.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zunächst parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung sollen die beiden Bauleitplanverfahren jedoch später getrennt und der Flächennutzungsplan in einem vorgezogenen Verfahren geändert werden.

1.2 Grenzen des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Plan im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt.

An den Geltungsbereich grenzen:

- im Norden/Nordosten die Dänischburger Landstraße mit angrenzenden gemischten Bauflächen und Wohnbaufläche,
- im Süden teilweise die Bahnstrecke Lübeck-Travemünde, teilweise die Trave,
- im Osten gemischte Bauflächen an der Straße "Schäferkamp" sowie eine gewerbliche Baufläche an der Trave,
- im Westen die Fläche der Sanitärproduktion von Villeroy & Boch (Produktion 2009 aufgegeben) sowie dazugehörige Klärteiche.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bleibt in seiner Abgrenzung hinter dem Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 zurück, da für die Festsetzungen, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Flächen nördlich der Dänischburger Landstraße vorsieht, aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

1.3 Vorgaben überörtlicher und örtlicher Planungen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) 2009 (Entwurf¹)

Die Hansestadt Lübeck hat im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein die Funktion als Oberzentrum. 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.

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.

Diese Vorgaben sind als Beurteilungskriterien in dem Fachgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des hier geplanten Einzelhandelsvorhabens berücksichtigt worden. Das Gutachten dient als Grundlage für die Festsetzung von Obergrenzen für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01. Das Gutachten liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan in digitaler Form (CD) bei.

Einzelhandelsentwicklungskonzept sowie Zentren- und Nahversorgungskonzept

Bezüglich der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck beinhaltet das von der Bürgerschaft am 28.05.2009 beschlossene städtische Einzelhandelsentwicklungskonzept den Kernsatz, dass bei künftigen Vorhaben die Innenstadtentwicklung favorisiert wird. Der Beschlusstext sieht unter Punkt 4 „neue Entwicklungen großflächigen Einzelhandels an peripheren Standorten sowie Ausweitungen an vorhandenen Standorten im besonders begründeten Einzelfällen“ vor, sofern das Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht in seinen Grundzügen in Frage gestellt wird. Nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls durch den Bau- und Wirtschaftsausschusses entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im Rahmen des jeweils notwendigen Bebauungsplanverfahrens.

Im Entwurf des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck (Stand: Sept. 2009) wird das Plangebiet unter Berücksichtigung der bisherigen Planung zur Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Villeroy-&-Boch-Gelände als Sonderstandort eingestuft.

Landschaftsplan

¹ Gemäß Runderlass des Innenministeriums vom 27.11.2007 werden Neuaufstellungen und Änderungen von Flächennutzungsplänen landesplanerisch grundsätzlich auch nach den in Aufstellung befindlichen Zielen bewertet.

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt das ehemalige Werksgelände von Villeroy & Boch überwiegend als stark versiegelte Industriefläche und am nordöstlichen Rand als gemischte Baufläche dar. Entlang der Bahnlinie sind Gehölzstrukturen (Gebüsch und Baumreihe) sowie Röhrichflächen (im Bereich der Schönungsteiche) dargestellt, auf dem Spülfeld südlich der Bahnlinie halbruderale Gras- und Staudenfluren.

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

Im Entwicklungskonzept sind die Röhrichflächen nördlich der Bahn als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt und das Spülfeld südlich der Bahn als festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzfläche. 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.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Bisherige Darstellung:	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel, Ausstellung, Veranstaltung, Einzelhandel“, Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“, Gewerbliche Bauflächen, Bahnanlagen, Wasserfläche.
Neue Darstellung:	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus, Einkaufszentrum, Fachmärkte“, Bahnanlagen, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, Wasserfläche, Nachrichtliche Übernahme: FFH-Gebiet 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“.

3. Begründung

3.1 Anlass und Ziele der 104. Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet ist Teil des bisherigen Betriebsgeländes der Fa. 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 Produktion mit Ausnahme des Sanitärbereiches am Standort Dänischburg 1999 stillgelegt hat, stehen seither rd. 18 ha im zentralen und östlichen Teil des vormaligen Betriebsgeländes für eine Neunutzung zur Verfügung.

Zwischen 2001 und 2003 hat die Hansestadt Lübeck daraufhin für das Villeroy-&-Boch-Gelände 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.) zu entwickeln. In diesem Zuge wurde die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den oben stehenden Darstellungen durchgeführt.

Die geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im zentralen und östlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes, 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 Sanitärproduktion eingestellt. Die Wohnhäuser auf dem Werksgelände an der Dänischburger Landstraße wurden mittlerweile abgebrochen.

Die IKEA Verwaltungs-GmbH und die Inter IKEA Centre Grundstücks-GmbH planen nun, das Werksgelände zu erwerben und auf den zentralen und östlichen Teilflächen das IKEA Scandinavian Center Lübeck-Dänischburg zu errichten mit einem IKEA-Einrichtungshaus, einem Einkaufszentrum sowie weiteren Fachmärkten (Bau- und/oder Gartenmarkt). Zu diesem Zweck wurde bei der Hansestadt Lübeck ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des IKEA Scandinavian Center in Lübeck-Dänischburg ist vom Vorhabenträger die Einrichtung einer Schiffsanlegestelle mit Bistro/Café an der Trave auf einem ehemaligen Spülfeld von Villeroy & Boch vorgesehen. Das Spülfeld ist im Flächennutzungsplan als Teil einer gewerblichen Baufläche an der Trave dargestellt, die das ehemalige Guano-Gelände im Osten umfasst und im Westen bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Schwartauwiesen“ heranreicht. Bei der zwischenzeitlich erfolgten Meldung des FFH-Gebietes 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ durch das Land Schleswig-Holstein wurde dieses Spülfeld trotz der Darstellung als Gewerbefläche in das FFH-Gebiet aufgenommen.

Am 15.03.2010 wurden die Aufstellungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 27.52.01 und für die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Zweck der Bauleitplanung für den Teilbereich Dänischburger Landstraße ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben genannten Einzelhandelsvorhaben zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 nicht vollständig aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden können. So ist insbesondere die bisher für die Sonderbaufläche festgelegte Zweckbestimmung „Hotel, Ausstellung, Veranstaltung, Einzelhandel“ für die beabsichtigte Entwicklung eines Fachmarkt- und Einkaufszentrums unzureichend. Darüber hinaus stellt die bisherige Ab- bzw. Ausgrenzung einer Sonderbaufläche „Baumarkt“ eine auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entbehrliche räumliche und nutzungsbezogene Festlegung dar, die auf der Sonderbaufläche insgesamt zulässigen Nutzungen dar. Ferner muss für die Umsetzung der Planung eine kleinere Teilfläche am südöstlichen Rand des Änderungsbereichs, die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, in die Sonderbauflächendarstellung einbezogen werden.

Im Teilbereich an der Trave ist eine Änderung erforderlich, um den städtebaulichen Konflikt zwischen der Gewerbeflächendarstellung und dem bestehenden FFH-Gebietsstatus zu lösen und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Schiffsanlegers in einem mit dem FFH-Status verträglichen Rahmen zu schaffen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Vorhabengebiet des geplanten IKEA Scandinavian Center ist eine Flächennutzungsplandarstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus, Einkaufszentrum, Fachmärkte“ vorgesehen. Aus dieser FNP-Darstellung können die Sondergebietsfestsetzungen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 entwickelt werden, der wiederum die konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einrichtungshauses, ein Einkaufszentrums und eines Bau- bzw. Gartenmarktes am Standort Lübeck-Dänischburg schaffen soll.

Die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für die genannten drei Einzelhandelsvorhaben ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Vorgesehen ist dabei eine sortimentsbezogene Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für die Vorhaben. (Zu den geplanten Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 verwiesen.) Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Obergrenzen der Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente so festgelegt, dass die Funktionsfähigkeit anderer Versorgungszentren der Stadt und der umliegenden Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Grundlage für die FNP-Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus, Einkaufszentrum, Fachmärkte“ wie auch für die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet ein Fachgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Ansiedlungsvorhaben. Das vom Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner, Hamburg, erarbeitete Gutachten „Die Hansestadt Lübeck als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen - Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens“ liegt mit Stand 14. Mai 2010 vor. Um die Auswirkungen der am Standort Lübeck-Dänischburg geplanten Einzelhandelsvorhaben im Zusammenwirken mit der parallel geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums CITTI-Park in Lübeck-Herrenholz auf die betroffenen Versorgungszentren innerhalb Lübecks sowie insbesondere auch in den Umlandgemeinden und deren Versorgungszentren qualifiziert einschätzen zu können, wurden die Auswirkungen in einer so genannten kumulativen Betrachtung ermittelt, d.h. für die Wirkungsanalyse wird berücksichtigt, dass beide Vorhaben zum etwa gleichen Zeitpunkt realisiert werden. Darüber hinaus berücksichtigt das Gutachten auch die Auswirkungen der am Standort Genin-Süd (Dodenhof bzw. Möbel-Lutz) durch Bauleitplanung vorbereiteten Einzelhandelsnutzungen.

Für die 104. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Dänischburger Landstraße ist im Ergebnis des Gutachtens festzustellen, dass die in der neuen Zweckbestimmung „Einrichtungshaus, Einkaufszentrum, Fachmärkte“ zusammengefassten Einzelhandelsnutzungen unter der Maßgabe sortimentsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen grundsätzlich am Standort Lübeck-Dänischburg entwickelt werden können. Die Festsetzung konkreter Verkaufsflächen-

obergrenzen und ihre Abwägung unterliegt – wie oben dargelegt – der verbindlichen Bauleitplanung.

3.3 Erschließung

Die Sonderbaufläche ist über die Dänischburger Landstraße erschlossen. Über die Anschlussstellen Lübeck-Dänischburg und Lübeck-Sereetz ist der Standort hervorragend an die Autobahnen A 226 und A1 angebunden. Zur Bewältigung des zu erwartenden Kundenverkehrs werden Umbaumaßnahmen an den Knotenpunkten der Dänischburger Landstraße mit den Auffahrtsrampen der A226 und der Zufahrten auf die Sonderbaufläche erforderlich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planfeststellungsersetzend festgesetzt werden.

Weiterhin ist geplant, den ÖPNV-Anteil des Kunden- und Beschäftigtenverkehrs zu erhöhen, indem der frühere Bahnhofpunkt Lübeck-Dänischburg südlich des Vorhabengeländes neu errichtet werden soll. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung, da die Planungen unabhängig von der Bauleitplanung auf der Grundlage eisenbahnrechtlicher Bestimmungen erfolgt. Zudem stellt der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck für das Stadtgebiet keine Bahnhofpunkte dar.

3.4 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 erfolgten Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für die ehemaligen Spülfelder von Villeroy & Boch.

Auf dem untersuchten Werksgelände wurden insgesamt vier Kontaminationsflächen festgestellt, die Schadstoffgehalte aufweisen, welche eine von ihnen ausgehende Grundwassergefährdung nicht ausschließen lassen. Für eine abschließende Einschätzung einer möglichen Gefährdung des Grundwassers wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen zur Eingrenzung der Kontaminationsflächen sowie Einrichtung von weiteren Grundwassermessstellen zur Klärung der Grundwassersituation durchgeführt.

Eine der vier Flächen liegt westlich des Sanitärwerks und außerhalb des Geltungsbereichs, eine andere wurde im Jahre 2005 in Abstimmung mit dem Bereich Umweltschutz der Hansestadt Lübeck saniert. Für die zwei verbleibenden Kontaminationsflächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen auf dem untersuchten Werksgelände von Villeroy & Boch aus fachgutachterlicher Sicht keine schädlichen Bodenveränderungen vor, die eine zukünftige Nutzung in der geplanten Form in Frage stellen.

Im Bereich des Spülfeldes an der Trave wurden Bodenbelastungen durch ein erhöhtes Schadstoffpotenzial festgestellt. Zur Vermeidung einer Grundwassergefährdung ist die Funktionsfähigkeit der vorhandene Bodenabdeckung durch regelmäßige Mähdurchgänge zu sichern, um ein Aufkommen von Gehölzen und Durchwurzelung der schützenden Deckschicht zu verhindern. Es wird ein weiteres limitiertes Grundwassermonitoring empfohlen.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung auf dieser Fläche (Schiffsanleger mit Wegeanbindung und Bistro/Café) bestehen nach Gutachteraussagen keine grundlegenden Hemmnisse. Eine ab-

schließende Klärung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Lübeck-Dänischburg (IKEA) -.

3.5 Emissionen

Mit dem geplanten Vorhaben sind Schallemissionen durch Anlagen und Vorgänge auf dem Gelände des IKEA Scandinavian Center sowie durch den zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehr auf den angrenzenden Straßen verbunden.

Zur Ermittlung der Schutzansprüche in der Nachbarschaft wird im Rahmen der Bebauungsplanung eine Schalluntersuchung zum geplanten Nutzungskonzept erarbeitet. Der derzeitige Stand der Untersuchung ergibt, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um schädliche Umwelteinwirkungen auf die Umgebung zu vermeiden. Die Belange des Schallschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 berücksichtigt.

3.6 Hochwasserschutz

Die Sonderbaufläche liegt bei Geländehöhen um 5,0 m üNN nicht in einem potenziell überschwemmungsgefährdeten Bereich. Über die Geländehöhen des Spülfeldes an der Trave liegen keine Angaben vor, diese werden im weiteren Verlauf der Planung ermittelt.

3.7 Grünflächen

Das Spülfeld an der Trave südlich der Bahn wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Diese Darstellung trägt zum einen dem FFH-Gebietsstatus Rechnung, zum anderen insbesondere den Anforderungen, die sich aus der Sicherung dieser Altlastenfläche ergeben.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Das Spülfeld südlich der Bahn an der Trave ist Bestandteil des FFH-Gebietes 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“. Die Gebietsabgrenzung des FFH-Gebietes wird in den Plan zur 104. Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen. (Bei der späteren Übertragung der Änderung in den Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt muss auf eine Übertragung der FFH-Abgrenzung aus planungssystematischen Gründen verzichtet werden, da eine solche nachrichtliche Übernahme nur in Gänze, d.h. für alle FFH-Gebiete sinnvoll ist.)

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB ist für die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zunächst im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt, soll aber im weiteren Verlauf des Verfahrens früher zum Abschluss gebracht werden als der Bebauungsplan. Daher wird für die Änderung des Flächennutzungsplanes eine eigene Umweltprüfung durchgeführt, die sich in Umfang und Detaillierungsgrad allein auf die Ebene des Fläche-

nnutzungsplanes bezieht und nicht die Detailschärfe der Umweltprüfung zum Bebauungsplan aufweisen muss.

4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der FNP Änderung

Der Flächennutzungsplan wird geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Ansiedlung eines von der Firmengruppe IKEA geplanten Fachmarkt- und Einkaufszentrums auf dem ehemaligen Werksgelände von Villeroy & Boch zu schaffen. Die Bausteine dazu sind:

- Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses, eines Einkaufszentrums mit integriertem Villeroy- &-Boch-Fachmarkt sowie eines Bau- und/oder Gartenmarktes mit den dazugehörigen Erschließungswegen und Stellplätzen,
- Errichtung eines Schiffsanlegers mit Bistro/Café auf dem Trave-Grundstück (ehemaliges Spülfeld von Villeroy & Boch) südlich der Bahnlinie, vorbehaltlich der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Traveförde und angrenzende Flächen“.

Die auf dem Vorhabengelände bisher dargestellten Bauflächen (Sonderbauflächen „Hotel, Ausstellung, Veranstaltung, Einzelhandel“ und „Baumarkt“ sowie gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche) werden als Sonderbaufläche „„Einrichtungshaus, Einkaufszentrum, Fachmärkte“ ausgewiesen.

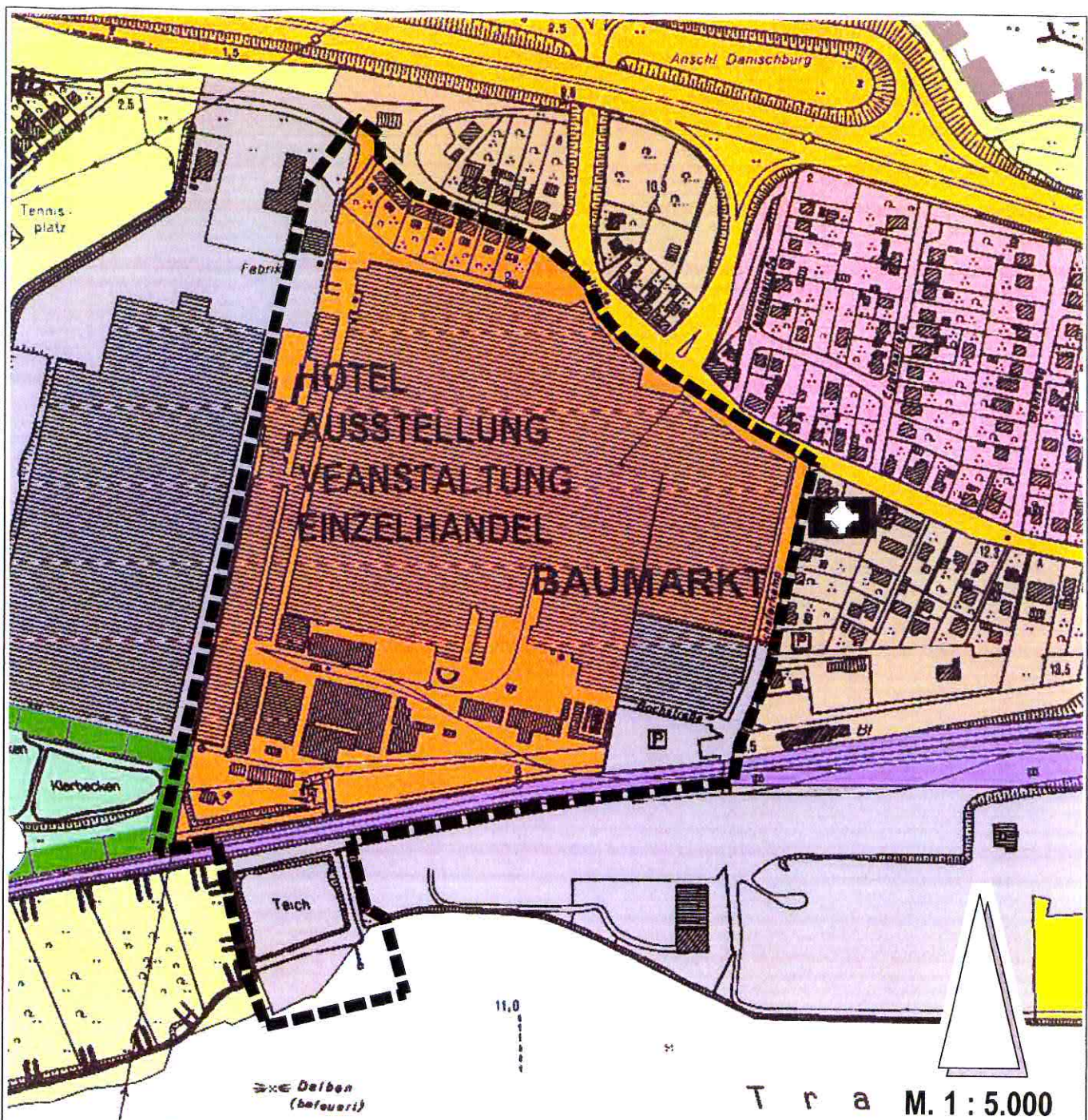
Auf dem ehemaligen Spülfeld an der Trave entfällt die Ausweisung als gewerbliche Baufläche. Hier wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt und das FFH-Gebiet nachrichtlich übernommen.

4.1.2 Plangebiet und Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst den zentralen und östlichen Teil des ehemaligen Werksgeländes von Villeroy & Boch sowie südlich davon einen kleinen Abschnitt der Bahnstrecke Lübeck - Travemünde und das ehemalige Spülfeld von Villeroy & Boch mit einem Teil der Wasserfläche der Trave.






Flächenwerte:

Plangeltungsbereich insgesamt:	ca. 21,53 ha
davon:	
Sonderbaufläche „Einrichtungshaus, Einkaufszentrum, Fachmärkte“	ca. 19,36 ha
Bahnanlagen	ca. 0,72 ha
Grünfläche „Parkanlage“	ca. 0,92 ha
Wasserfläche	ca. 0,53 ha



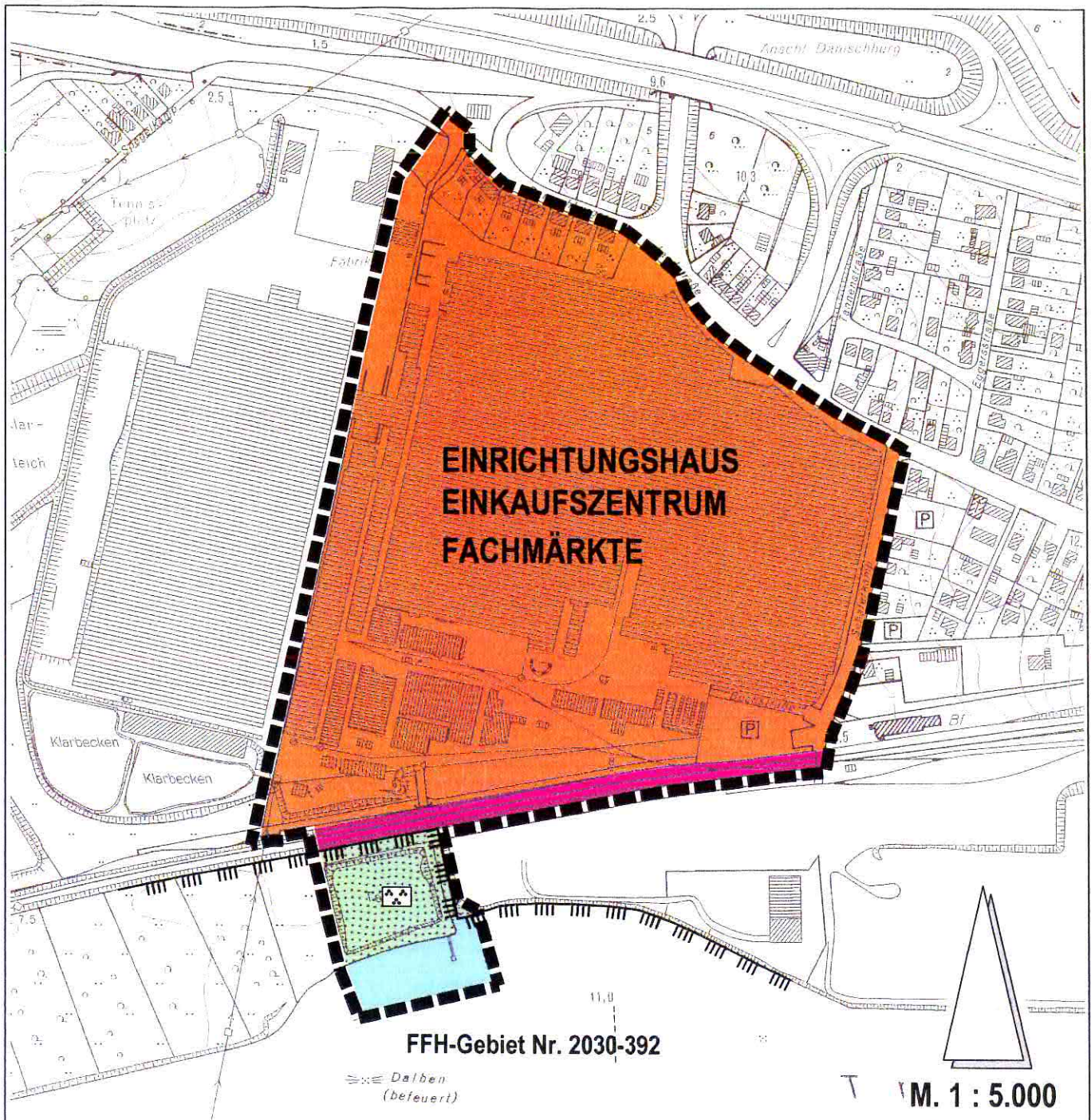
**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK
FÜR DEN TEILBEREICH DÄNISCHBÜRGER LANDSTRASSE
Stand: FNP zuletzt geändert durch die 81. Änderung vom 18.02.2009**

ZEICHENERKLÄRUNG:

-  Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
-  gewerbliche Baufläche
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
-  Wasserfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
-  Bahnanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
104. Flächennutzungsplanänderung

Lübeck, den
Hansestadt Lübeck
der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator









104. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH DÄNISCHBURGER LANDSTRASSE

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB / Stand: 18.05.2010

ZEICHENERKLÄRUNG:

-  Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"
-  Wasserfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
-  Bahnanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
-  Grenze des FFH-Gebietes Nr. 230-392
(nachrichtliche Übernahme, § 5 Abs. 4 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
104. Flächennutzungsplanänderung

Lübeck, den
Hansestadt Lübeck
der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator