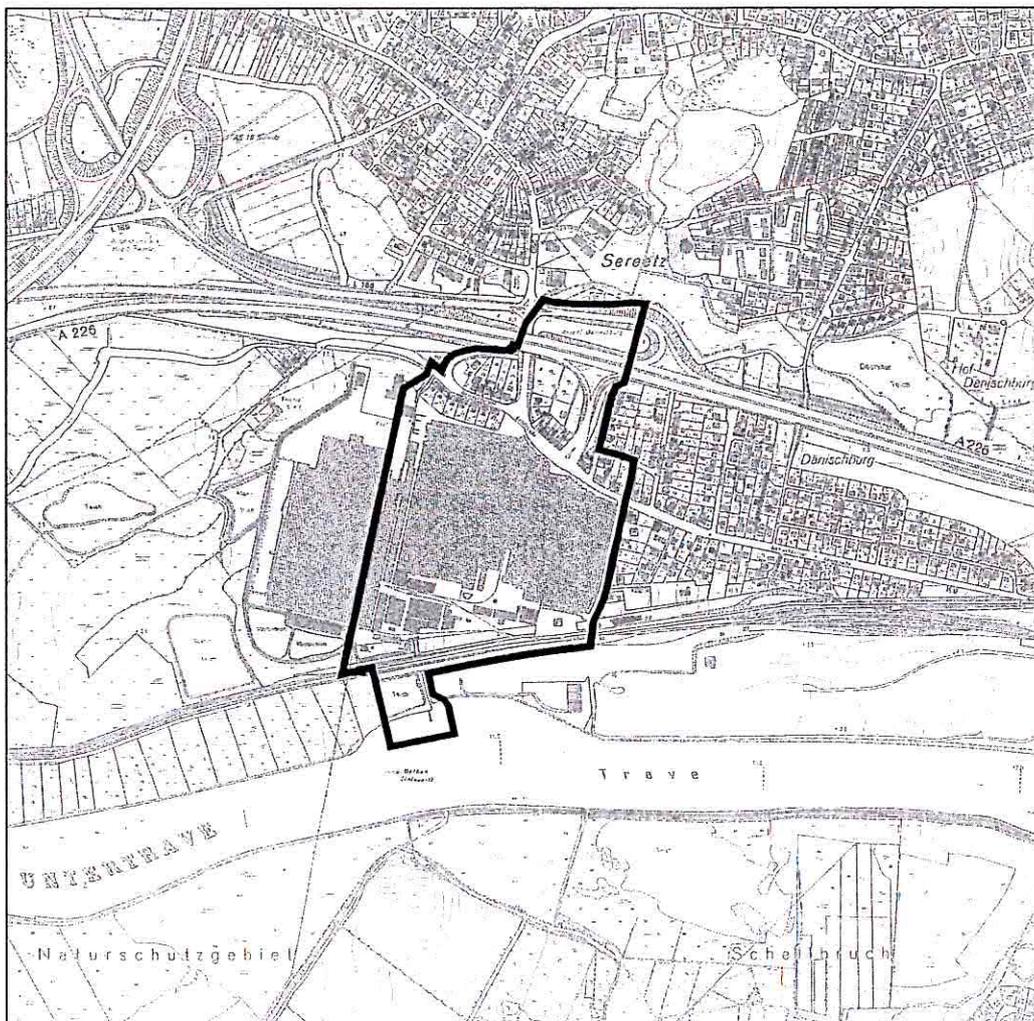


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01  
- Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -**

**Unterlage zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Fassung vom 18.05.2010**



Übersichtsplan ohne Maßstab

## **Inhalt**

1. Geltungsbereich	2
2. Städtebauliche Ausgangssituation	2
2.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung	2
2.2 Derzeitiges Planungsrecht	3
2.3 Sonstige Planungsbindungen	4
3. Anlass und Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung	5
3.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	6
3.3 Zur Abgrenzung der Geltungsbereiche	8
4. Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen	9
4.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	9
4.2 Schutzgut Tiere	9
4.3 Schutzgut Pflanzen	10
4.4 Schutzgut Boden	11
4.5 Schutzgut Wasser	11
4.6 Schutzgut Luft	12
4.7 Schutzgut Klima	12
4.8 Schutzgut Landschaft	13
4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
4.10 Natura 2000 Gebiete	14
4.11 Vorhandene Gutachten und umweltbezogene Informationen	14

## **Anlage**

Entwicklungskonzept für das „IKEA Scandinavian Center“ in Lübeck-Dänischburg

## **1. Geltungsbereich**

Das Plangebiet des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Kücknitz (Ortsteil Dänischburg) und umfasst den zentralen und östlichen Teil 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 soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach derzeitigem Planungsstand eine an der Untertrave gelegene Fläche des ehemaligen Villeroy-&-Boch-Geländes (ehemaliges Spülfeld) sowie nördlich der Dänischburger Landstraße gelegene Wohngrundstücke in seinen erweiterten Geltungsbereich einbeziehen.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Bundesautobahn A 226 bzw. die Gemeindegrenze 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 ehemalige Betriebsfläche der Villeroy-&-Boch-Sanitärproduktion.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 28,84 ha. Er ist aus dem Übersichtslageplan auf dem Deckblatt dieser Unterlage und im Detail dem im Anhang beigefügten Entwicklungskonzept zu entnehmen.

## **2. Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung**

Das Plangebiet ist Teil des bisherigen Betriebsgeländes der Fa. Villeroy & Boch in Lübeck Dänischburg, das seit etwa 1910 gewerblich und industriell genutzt wird. Große Teile des Betriebsgrundstückes sind bis heute mit Produktionshallen überbaut oder weitgehend versiegelt. 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 den Bebauungsplan 27.52.00 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 auch die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die seinerzeit 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. Die am Nordrand vorhandenen Einzelhäuser mit Werkwohnungen wurden zwischenzeitlich abgerissen. Ende 2009 hat das Unternehmen Villeroy & Boch auch die westlich an das Plangebiet angrenzende Sanitärproduktion eingestellt. Die Werksgebäude sind teilweise gewerblich vermietet.

In verkehrlicher Hinsicht sind die Ausgangsbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sehr günstig. Über die Anschlussstellen Lübeck-Dänischburg und Lübeck-Sereetz ist es hervorragend an die Autobahnen A 226 und A1 angebunden. Zwischen dem Werksgelände von Villeroy & Boch und der Autobahntrasse befinden sich Wohngrundstücke (gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen).

Südlich des ehemaligen Werksgeländes verläuft die Bahnstrecke Lübeck – Travemünde. Der frühere Bahnhofpunkt Lübeck-Dänischburg östlich des Schäferkampes ist seit Jahren stillgelegt. An der südlich angrenzenden Trave befindet sich ein ehemaliges Spülfelds von Villeroy & Boch mit einem Löschwassersteg. Das Spülfeld ist Bestandteil des FFH-Gebietes 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“.

## **2.2 Derzeitiges Planungsrecht**

### Überwiegend beplanter Innenbereich

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans 27.52.00 - Gewerbe- und Sondergebiete Dänischburger Landstraße / Schäferkamp -. Lediglich kleinere Teilflächen des Plangebietes sind planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 27.52.01 schließt auch Teile der Autobahnanschlussstelle Lübeck-Dänischburg ein, die der Planfeststellung nach Bundesfernstraßengesetz unterliegt.

Der Bebauungsplan 27.52.00 setzt für das Plangebiet 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 m<sup>2</sup>, von denen maximal 5.500 m<sup>2</sup> auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen dürfen,
- Sondergebiet „Baumarkt“ mit einer Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 400 m<sup>2</sup>,
- Sondergebiet „Hotel“,
- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auf einer 13.900 m<sup>2</sup> 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.

### Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 81. Änderung vom 18.02.2009, stellt das Plangebiet 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-Betriebsgeländes stellt der FNP als gewerbliche Baufläche dar.

Die Autobahn einschließlich Anschlussstelle sowie die Dänischburger Landstraße sind als überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die in das Plangebiet einbezogenen Wohngrundstücke an der Dänischburger Landstraße stellt der FNP teils als gemischte Baufläche, teils als Wohnbaufläche dar. Das Spülfeld an der Trave ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, insbesondere um die bisherige Darstellung der Sonderbauflächen und der Gewerbefläche im Geltungsbereich an die aktuelle Planung anzupassen. Die 104. Änderung des FNP wird parallel zum Verfahren des vorhabenbezogenen B-Plans in die frühzeitige Beteiligung gegeben, soll aber vor dem Verfahren des B-Plans zum Abschluss gebracht werden.

## **2.3 Sonstige Planungsbindungen**

### Hochwasserschutz

Das Vorhabengebiet und die in das Plangebiet einbezogenen Wohngrundstücke liegen bei Geländehöhen zwischen 5,0 und bis 9,0 m ü.NN 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.

### Alllasten

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 Alllastenerfassung und Erstbewertung durch ein Fachgutachterbüro durchgeführt. Nach der Eingrenzung von Alllastenverdachtsflächen 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 vorhandenen 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.

### 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. Gemäß Punkt 4 des Beschlusstextes sind „neue Entwicklungen großflächigen Einzelhandels an peripheren Standorten sowie Ausweitungen an vorhandenen Standorten im besonders begründeten Einzelfall unter Einbeziehung des Bau- und Wirtschaftsausschusses zu prüfen. Die Entscheidung darüber trifft die Bürgerschaft im dafür notwendigen Bebauungsplanverfahren. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept darf nicht in Frage gestellt werden.“

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 (s. Pkt. 3.2) als Sonderstandort eingestuft.

### Natura 2000

Die Trave mit angrenzenden Flächen wurde vom Land Schleswig-Holstein als FFH-Gebiet mit der Bezeichnung 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ nach § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeldet. Der Teil des Geltungsbereiches südlich der Bahnstrecke Lübeck - Travemünde ist Teil des FFH-Gebietes. Hier gelten die Schutzvorschriften des § 33 BNatSchG. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

## **3. Anlass und Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung**

### **3.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Die IKEA Verwaltungs-GmbH und die Inter IKEA Centre Grundstücks-GmbH planen, das Werksgelände von Villeroy & Boch zu erwerben und auf den zentralen und östlichen Teilflächen das IKEA Scandinavian Center Lübeck-Dänischburg anzusiedeln mit einem IKEA-Einrichtungshaus, einem Einkaufszentrum sowie weiteren Fachmärkten (Bau- und / oder Gartenmarkt). 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 m<sup>2</sup>. Im Einzelnen sieht der Antrag vom 12.02.2010 folgende Vorhaben vor:

- IKEA-Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von 25.500 m<sup>2</sup>, davon 5.070 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente (Wohnaccessoires, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Lampen und Leuchten, weiße Ware, Spielwaren, Hobbybedarf und saisonale Ware) sowie 200 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente (schwedische Lebensmittel),
- Einkaufszentrum mit integriertem Fachmarkt der Fa. Villeroy & Boch („House of Living“) mit einer Verkaufsfläche von maximal 24.500 m<sup>2</sup>, 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- / Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup>.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist erforderlich, da der bisher für große Teile des Plangebietes geltende Bebauungsplan 27.52.00 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.

### **3.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Das der Bebauungsplanung zugrunde liegende Entwicklungskonzept für das in Lübeck-Dänischburg geplante IKEA Scandinavian Center liegt den Unterlagen im Anhang bei. Im Einzelnen werden für die Teilbereiche des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die folgenden Planungsziele verfolgt:

#### Ziele für das Vorhabengebiet

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Ansiedlung der oben genannten Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden.

Die beantragten, oben genannten Zahlen der Verkaufsflächen, insbesondere die Angaben zu den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sind noch nicht abschließend festgelegt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzenden Obergrenzen der Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen so festgelegt werden, dass die Funktionsfähigkeit anderer Versorgungszentren der Stadt und der umliegenden Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Grundlage für die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet ein Fachgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens. 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.

Im Ergebnis des Gutachtens sind für die beiden Standorte in Dänischburg (IKEA) und in Herrenholz (CITTI-Park) Reduzierungen der beantragten Verkaufsflächen erforderlich. Der Gutachter empfiehlt insgesamt Reduzierungen der für beide Standorte beantragten Verkaufsflächen um

8.550 m<sup>2</sup>. Für das in Dänischburg geplante Einkaufszentrum bedeutet dies, dass nicht die gesamte Verkaufsfläche von 24.500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente verwendet werden kann.

Für vom Betreiber vorgesehen zentrenrelevanten Randsortimente des IKEA-Einrichtungshauses ergeben sich im Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens keine Reduzierungserfordernisse.

Unter Berücksichtigung der Reduzierungsempfehlungen des Gutachtens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach gegenwärtigem Planungsstand für das IKEA-Einrichtungshaus und das geplante Einkaufszentrum am Standort Dänischburg im Einzelnen folgende zentrenrelevanten Sortimente und Verkaufsflächen ermöglichen bzw. die jeweiligen Sortimente auf die genannte Obergrenze beschränken.

Sortimente	Einrichtungshaus IKEA	Einkaufszentrum	Insgesamt	Vorgenommene Reduzierung
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>				
Bekleidung / Schuhe / Accessoires	0	5.200	<b>5.200</b>	- 1.300
Sport / Campingbedarf	0	2.400	<b>2.400</b>	- 700
Spielwaren / Hobbybedarf	200	800	<b>1.000</b>	0
Hausrat / Geschenkartikel	1.150	2.350	<b>3.500</b>	0
Elektro (ohne Lampen/Leuchten), Foto / Film / Optik	0	2.600	<b>2.600</b>	- 900
Lampen / Leuchten	1.050	0	<b>1.050</b>	0
Weißes Ware	150	900	<b>1.050</b>	- 250
Papier / Büro / Schreibwaren, Bücher / Zeitschriften	0	1.100	<b>1.100</b>	- 400
Wohnaccessoires	1.300	700	<b>2.000</b>	0
Heimtextilien	1.070	950	<b>2.020</b>	0
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>				
Lebensmittel und Drogerieartikel	200	3.300	<b>3.500</b>	- 1.200
<b>Insgesamt</b>				
	<b>5.120</b>	<b>20.300</b>	<b>25.420</b>	<b>-4.750</b>

In dem geplanten Einkaufszentrum können auch nichtzentrumrelevante Sortimente wie Baby- oder Autbedarf angeboten werden, soweit die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums von 24.500 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Die Gesamtverkaufsflächen des Einrichtungshauses soll auf 25.500 m<sup>2</sup> und die des Bau-/Gartenmarktes auf 10.000 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

Für den periodischen Bedarf (Lebensmittel / Drogerieartikel) ist eine maximale Beschränkung der Betriebsgröße vorgesehen, um die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auszuschließen.

Im weiteren Verfahren können sich noch geringfügige Veränderungen der oben aufgeführten Verkaufsflächenangaben z.B. durch Verschiebungen zwischen den Standorten Dänischburg und Herrenholz ergeben, wobei der vom Gutachter für beide Vorhaben sortimentsbezogen ermittelte Reduzierungsbedarf jedoch nicht unterschritten werden darf.

Die differenziert nach Sortimenten und Versorgungszentren ermittelten Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächen können dem Gutachten entnommen werden, das diesen Unterlagen für die betroffenen Gemeinden und Verbände in digitaler Form beiliegt (siehe CD).

#### Sonstige Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Straßenausbaumaßnahmen geschaffen werden, die an der Dänischburger Landstraße und den Zu- und Abfahrten der Autobahnanschlussstelle Lübeck-Dänischburg zur Umsetzung der geplanten Vorhaben erforderlich sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird für die betroffenen Autobahn- und Landesstraßenflächen planfeststellungsersetzend sein.

Weiterhin werden Regelungen für Lärmschutzmaßnahmen für all jene Wohngrundstücke getroffen werden, die erheblich von einer Zunahme der Verkehrslärmbelastungen betroffen sein werden. Ferner ist die Sicherung einer angemessenen Begrünung der großflächigen Stellplatzanlagen insbesondere durch Baumpflanzungen Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Fachmarkt- und Einkaufszentrums ist weiterhin geplant, den früheren Bahnhofpunkt Lübeck-Dänischburg südlich des Vorhabengebietes neu zu errichten und an den neuen Einkaufsstandort sowie an die Straße Schäferkamp anzubinden, um den ÖPNV-Anteil des Kunden- und Beschäftigtenverkehrs zu erhöhen. Die Planungen für den Bahnhofpunkt erfolgen unabhängig von der Bebauungsplanung auf der Grundlage eisenbahnrechtlicher Bestimmungen.

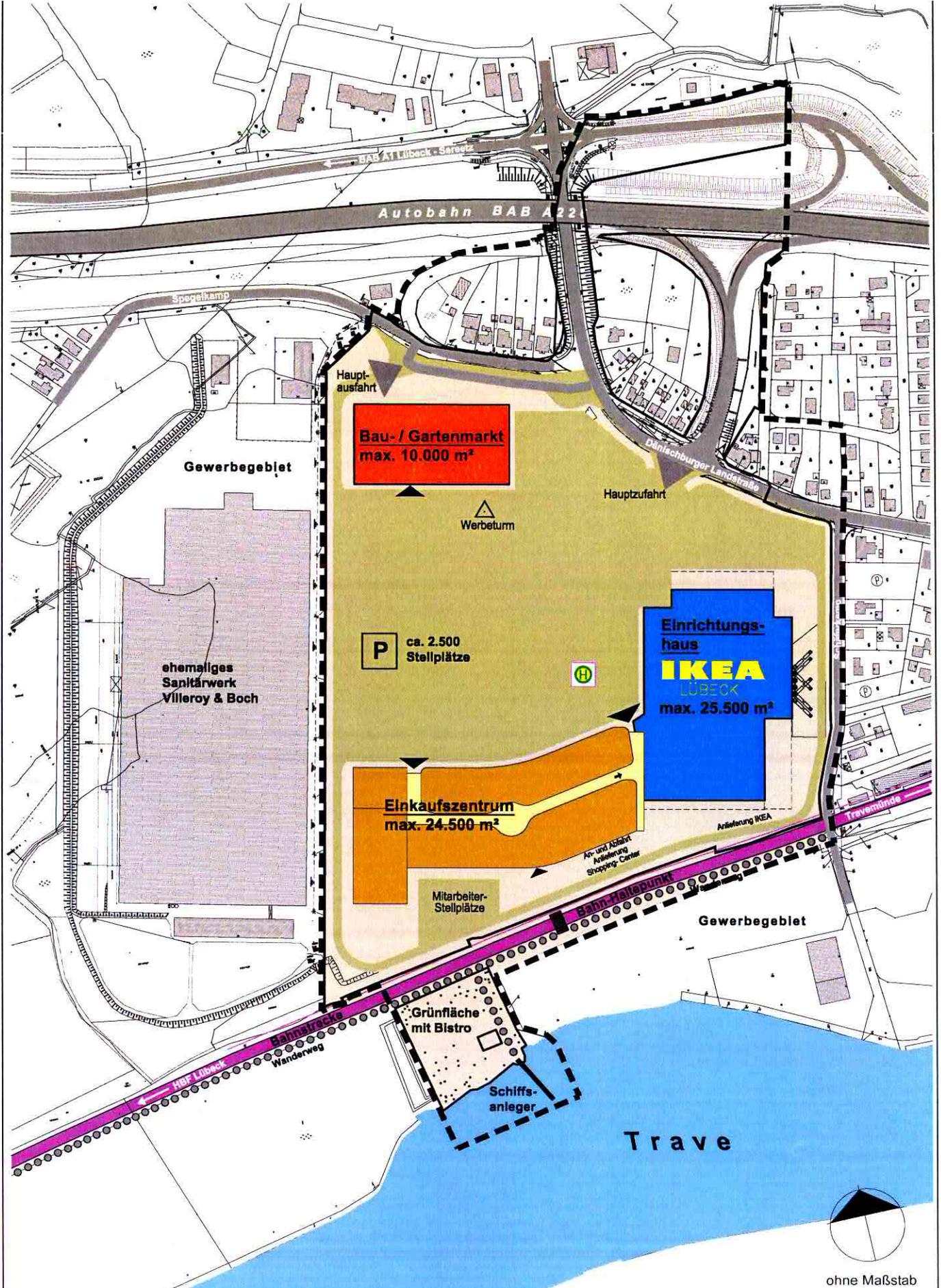
Darüber hinaus wird vom Vorhabenträger die Einrichtung einer Schiffsanlegestelle mit Bistro/Café an der Trave in Erwägung gezogen.

### **3.3 Zur Abgrenzung der Geltungsbereiche**

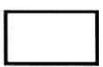
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst neben dem Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) auch andere Grundstücksflächen, die unmittelbar von der Umsetzung des Vorhabens und seiner Erschließung betroffen sind bzw. mit dem Plangebiet in einem unmittelbaren Nutzungszusammenhang stehen.

Der VEP für das geplante Vorhaben gliedert sich in zwei Teile. Er umfasst zum einen das Gelände des geplanten Fachmarkt- und Einkaufszentrums mit interner Erschließung und den vorgesehenen Stellplätzen, zum anderen die Abschnitte der Dänischburger Landstraße mit den beiden Auffahrtsrampen der A226, wo Ausbaumaßnahmen erforderlich werden, um den zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Verkehr zu bewältigen.

Die Bahnflächen und das Spülfeld mit dem optionalen Schiffsanleger und Bistro/Café sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, ebenso die Siedlungsgrundstücke nördlich der Dänischburger Landstraße.



 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01

 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes