



**PROKOM**

Büro für Projektplanung und  
Kommunikation im Bauwesen

PROKOM GmbH Elisabeth - Haseloff - Str. 1 23564 Lübeck

Stadt Ratzeburg  
Herrn Bürgermeister Voß  
Unter den Linden 1  
23909 Ratzeburg

**Ernst Wessels**

Diplomingenieur  
Geschäftsführer

PROKOM GmbH  
Elisabeth - Haseloff - Str. 1  
23564 Lübeck  
Telefon 0451 / 610 20 - 26  
Telefax 0451 / 610 20 - 27  
info@prokom-luebeck.de

Lübeck, den 04.08.2010

#### **104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck für den Bereich Dänischburger Landstraße (IKEA)**

- Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sowie
- Information über die parallel stattfindende öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung, übersenden wir Ihnen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren die folgenden Unterlagen mit der Bitte um Stellungnahme:

- Entwurf der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung.

Darüber hinaus erhalten Sie die für den vorgenannten Bauleitplan erstellten Fachgutachten, soweit sie für die von Ihnen zu vertretenden Belange von Bedeutung sind. Eine vollständige Auflistung der erarbeiteten Fachgutachten finden Sie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung. Das für die geplanten Vorhaben IKEA-Ansiedlung und CITTI-PARK-Erweiterung erstellte Einzelhandelsgutachten ist Ihnen bereits mit den Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zugesandt worden. Sofern Sie die erneute Zusendung dieses Gutachtens oder die Zusendung eines anderen Ihnen bisher nicht zugesandten Fachgutachtens wünschen, bitten wir um kurze Rückmeldung an die unten genannten Kontaktpersonen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 sind zahlreiche und teilweise umfangreiche Stellungnahmen bei der Hansestadt Lübeck eingegangen, die sich in großen Teilen mit der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsvorhaben auseinandersetzen.

Projektplanung für  
Wohnungsbau  
Gewerbebau  
Erschließung  
Sport  
Fremdenverkehr  
Rohstoffgewinnung  
Abfallwirtschaft

Projektkoordination  
Moderation  
Öffentlichkeitsarbeit  
Regionalentwicklung  
Stadtentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung

Handelsregister - Nr. 4390  
Amtsgericht Lübeck

Commerzbank Lübeck  
BLZ 230 400 22  
Kto.-Nr. 0 850 701

Nach vorläufiger Prüfung der Bedenken, die gegenüber der Planung und dem der Planung zugrunde liegenden Einzelhandelsgutachten des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner vorgebracht worden sind, ist der Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck unverändert der Auffassung, dass die Vorhaben in der geplanten Größe aufgrund der erfolgten Berücksichtigung der vom Gutachter vorgeschlagenen Verkaufsflächenreduzierungen raumordnerisch und städtebaulich vertretbar sind.

Ihre **Stellungnahme** zu dem Ihnen zugesandten Entwurf der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes erbitten wir **bis zum 7. September 2010** bzw. 1 Monat nach Eingang dieses Schreibens.

Da die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB für die 104. Flächennutzungsplanänderung zugleich mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt (Plan und Begründung liegen vom 4. August 2010 bis einschließlich 3. September 2010 in der Bauverwaltung der Hansestadt Lübeck öffentlich aus), geben wir folgenden Hinweis zum Verfahren: Sollte uns bis zum Ablauf der Frist keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange durch die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden bzw. hinreichend berücksichtigt worden sind. Wir weisen außerdem darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a (6) BauGB bei der Beschlussfassung über die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können.

Bei Rückfragen zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den Ihnen zugesandten Planungsunterlagen, wenden Sie sich bitte an:

- Frau Schröder (0451 / 122-6126) vom Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lübeck,
- Herrn Bresch (0451 / 122-6134) vom Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lübeck (Urlaub bis zum 20.08.2010) oder
- Herrn Wessels (Tel.: 0451 / 610 20 26) vom Büro PROKOM

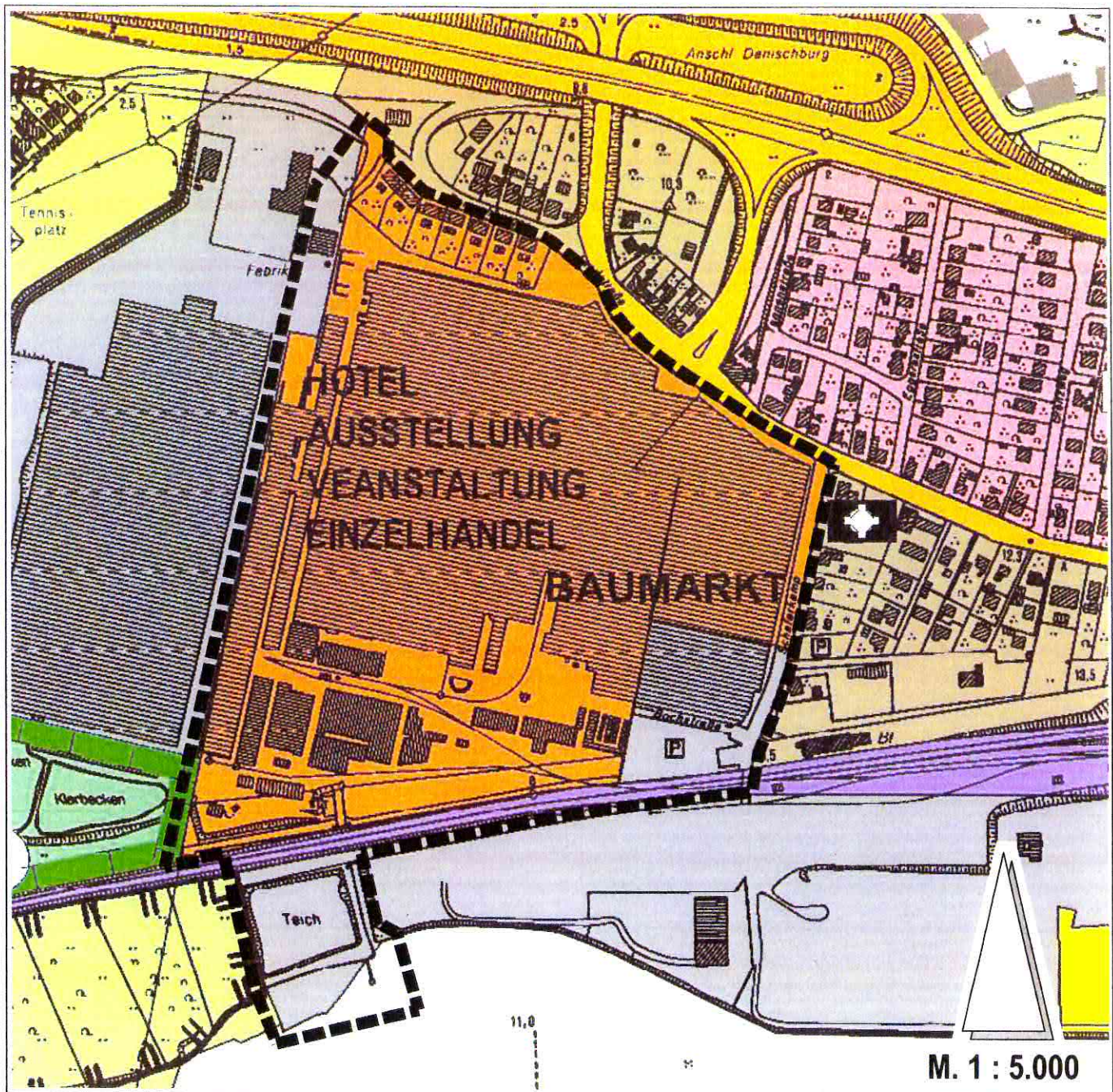
Mit freundlichen Grüßen

PROKOM











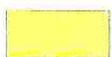

Ernst Wessels

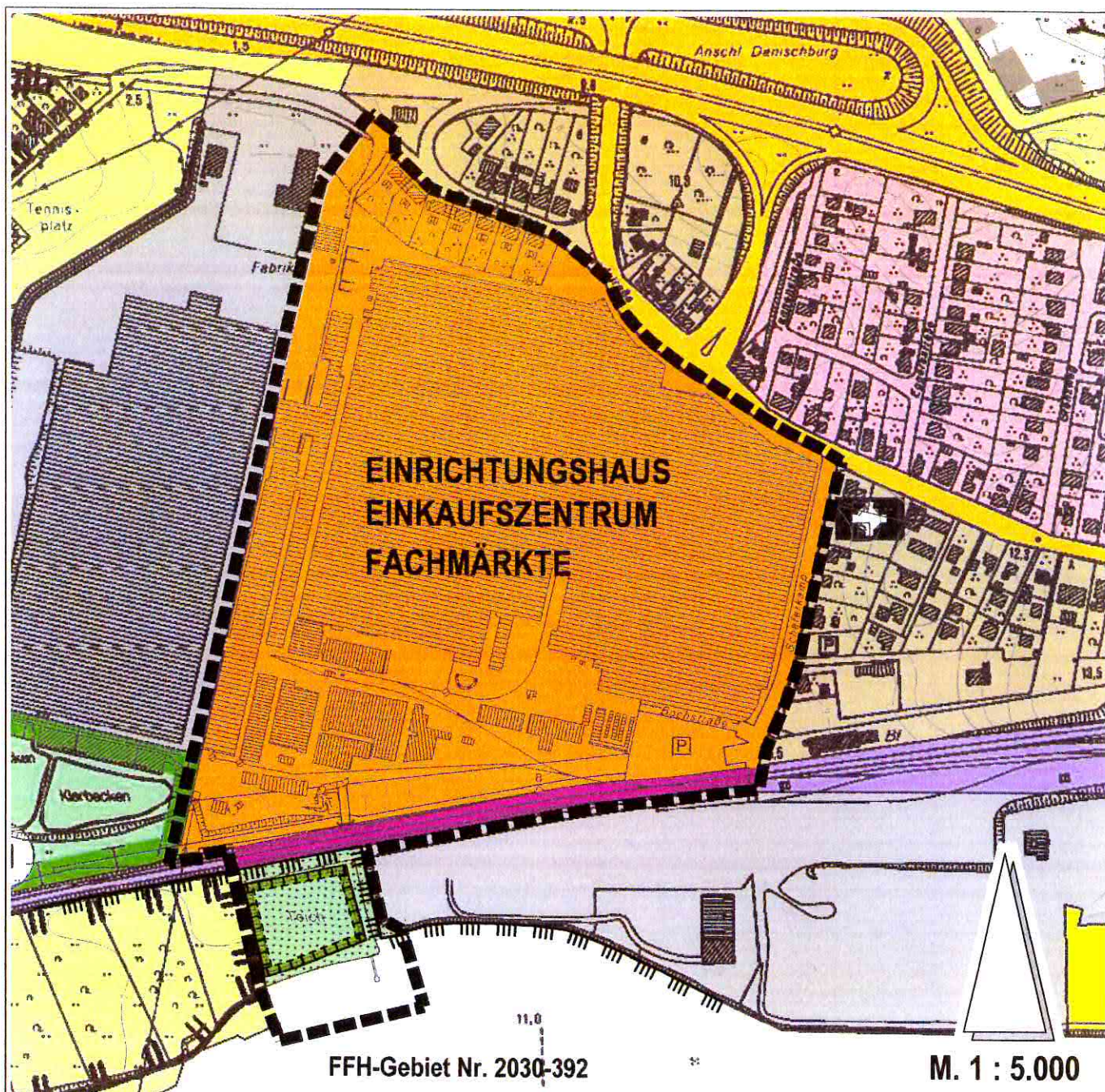
Anlagen



**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK  
FÜR DEN TEILBEREICH DÄNISCHBURGER LANDSTRASSE  
Stand: FNP zuletzt geändert durch die 83. Änderung vom 12.05.2010**

**ZEICHENERKLÄRUNG:**








	Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)		Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)		gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)		überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
	Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)		Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 104. Flächennutzungsplanänderung		Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
			Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)



## 104. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH DÄNISCHBURGER LANDSTRASSE  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und  
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB / Stand: 14.06.2010

### ZEICHENERKLÄRUNG:

	Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)		Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)		gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)		gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)		überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 104. Flächennutzungsplanänderung		Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
	Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)		Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
	Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)		Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)
	Grenze des FFH-Gebietes Nr. 2030-392		

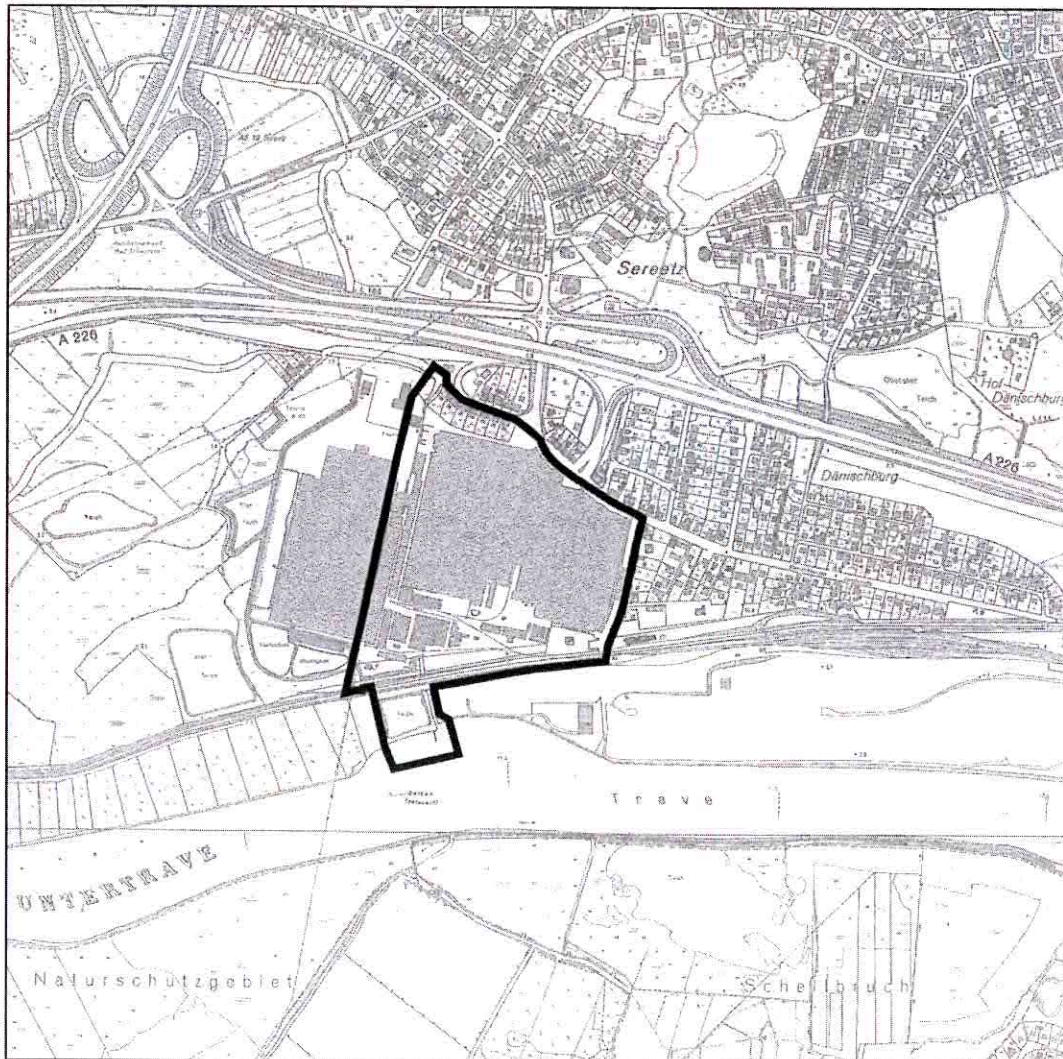
## BEGRÜNDUNG

(§ 5 (5) BauGB)

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

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Fassung vom 14.06.2010**



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	3
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	5
3. Begründung	5
3.1 Anlass und Ziele der 104. Flächennutzungsplanänderung	5
3.2 Art der baulichen Nutzung	6
3.3 Erschließung	7
3.4 Altlasten	8
3.5 Emissionen	9
3.6 Hochwasserschutz	9
3.7 Grünflächen	9
3.8 Nachrichtliche Übernahmen	9
4. Umweltbericht	10
4.1 Einleitung	10
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	13
4.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	13
4.2.1.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	13
4.2.1.2 Schutzgut Tiere	13
4.2.1.3 Schutzgut Pflanzen	14
4.2.1.4 Schutzgut Boden	14
4.2.1.5 Schutzgut Wasser	14
4.2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima	15
4.2.1.7 Schutzgut Landschaft	15
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	16
4.2.2.3 Schutzgut Pflanzen	16
4.2.2.4 Schutzgut Boden	17
4.2.2.5 Schutzgut Wasser	17
4.2.2.6 Schutzgüter Luft und Klima	17
4.2.2.7 Schutzgut Landschaft	17
4.2.2.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18

4.2.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
4.2.2.10	Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete	18
4.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
4.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	19
4.2.5	Übersicht über in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten	20
4.3	Zusätzliche Angaben	20
4.3.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	20
4.3.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	21
4.3.3	Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	21
4.3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	21

**Anlage:** Liste der Gutachten, Fachbeiträge etc., die für die Planung erarbeitet wurden

## **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).

Das Verfahren zur 104. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte gemäß Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2010 zunächst parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Lübeck-Dänischburg (IKEA) -. So sind die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB für beide Bauleitpläne zusammen vom 25.05.2010 bis 07.06.2010 durchgeführt worden. Mit der öffentlichen Auslegung der 104. Flächennutzungsplanänderung werden die beiden Bauleitplanverfahren getrennt und das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung vorgezogen.

### **1.2 Grenzen des Änderungsbereiches**

Der Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung 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.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss bleibt die Abgrenzung der 104. Flächennutzungsplanänderung hinter dem Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 zurück. Die Verkleinerung des Geltungsbereichs der 104. Flächennutzungsplanänderung ist möglich, da die nutzungsbezogenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Flächen nördlich der Dänischburger Landstraße aus den Bau- und Verkehrsflächendarstellungen des geltenden Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

### **1.3 Vorgaben überörtlicher und örtlicher Planungen**

#### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) 2009 (Entwurf<sup>1</sup>)

Die Hansestadt Lübeck hat im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein die Funktion als Oberzentrum. Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Ar-

<sup>1</sup> Gemäß Runderlass des Innenministeriums vom 27.11.2007 werden Flächennutzungsplanänderungen landesplanerisch grundsätzlich auch nach den in Aufstellung befindlichen Zielen bewertet.



beitsmarktzentren 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,
- Beeinträchtigungsverbot,
- Kongruenzgebot,
- siedlungsstrukturelles Integrationsgebot,
- städtebauliches Integrationsgebot.

Diese Vorgaben sind als Beurteilungskriterien in dem Fachgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der in Lübeck-Dänischburg (und dem in Lübeck-Buntekuh) geplanten Einzelhandelsvorhaben 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.

#### 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

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 Ersatz-

fläche. 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 Baufläche Bahnanlagen Wasserfläche
Neue Darstellung:	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus, Einkaufszentrum, Fachmärkte“ Grünfläche, Wasserfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Nachrichtliche Übernahmen:	Bahnanlagen 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 Ebene der Bauleitplanung insgesamt zulässigen Nutzungen dar. (Anmerkung: Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt Sonderbauflächen für großflächige Einzelhandelsnutzungen in der Regel ohne Binnengliederung 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, Einkaufs-

zentrum, 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. 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 im Einzugsgebiet gelegenen 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 (Vorschädigung).

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 Verkaufsflächenobergrenzen 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.

## Anlage

### Liste der Gutachten, Fachbeiträge etc., die für die Planung erarbeitet wurden:

- Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens; Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 14.05.2010
- Schallimmissionsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck Teil A: Vorgänge und Anlagen auf dem Betriebsgrundstück; Büro ibs, Mölln, 02.08.2010
- Schallimmissionsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck Teil B: Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen; Büro ibs, Mölln, 02.08.2010
- FFH-Vorprüfung zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck; Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 14.06.2010
- FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck; Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 29.07.2010
- Fachgutachten Fauna mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck; Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 29.07.2010
- Historisch-descriptive Altlastenerfassung vom V&B-Werk Lübeck-Dänischburg; Büro Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke, Lübeck, 06.09.2002
- Abschätzung von bau- und umwelttechnischen Belangen bei der Bebauung des Spülfeldes 3 im Rahmen der Erstellung eines Bootsanlegers; Büro Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke, Lübeck, 15.04.2010