Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2015/02311
öffentlich

Lübeck, 23.01.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Karl-Heinz Bresch (E-Mail: karl-heinz.bresch@luebeck.de Telefon: 122-6134)

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 27.52.02 – Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) – und zugleich Heilung des Bebauungsplanes 27.52.01 (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.02.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.02.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
17.02.2015	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
24.02.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.02.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 27.52.02 – Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) - abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung zum Bebauungsplan 27.52.02 eingestellt. Der Prüf- und Abwägungsbericht zu den eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

   Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 BauGB wird der Bebauungsplan 27.52.02 – Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen. Zugleich wird der Satzungsbeschluss über den vorbezeichneten Bebauungsplan 27.52.01 in seinem nicht geänderten Umfang (siehe Anlage 9) wiederholt.

3. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 in der vorliegenden Fassung (Anlage 10) sowie der Prüf- und Abwägungsbericht zu den zu ihm eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 11) werden gebilligt, soweit sie nicht durch die Begründung zu den Änderungen durch den Bebauungsplan 27.52.02 ersetzt werden.

Die Begründung zum Änderungsbebauungsplan 27.52.02 wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) gebilligt.

4. Der von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 am 15.12.2011 als Bestandteil des Durchführungsvertrages sowie als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 beschlossene Vorhaben- und Erschließungsplan „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“ (siehe Anlagen 5 und 6) wird durch die Inhalte des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 nicht berührt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse über die Bebauungspläne 27.52.01 und 27.52.02 als Satzungen nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Änderungsbebauungsplan 27.52.02 sowie der geheilte und geänderte Ursprungsbebauungsplan 27.52.01, jeweils mit der zugehörigen Begründung, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 27.52.01 sowie die in Festsetzungen beider Bebauungspläne verwendeten DIN-Normen während der Sprechstunden eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. 1.201 Haushalt und Steuerung 1.300 Recht 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz 5.631 Bauordnung und Statikprüfung 5.660 Stadtgrün und Verkehr 5.691 Lübeck Port Authority
Ergebnis:	Zustimmend; es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[ ] Ja [x] Nein Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [ ] freiwillig [x] vorgeschrieben durch: BauGB
Finanzielle Auswirkungen:	[x] Nein [ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlage 4

Anlagen:
1 Auswertungsbericht zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht)
2 Bebauungsplan 27.52.02, Entwurf zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
3 Bebauungsplan 27.52.02, Entwurf zum Satzungsbeschluss, Lesefassung (DIN A4)
4 Begründung zum Bebauungsplan 27.52.02, Entwurf zum Satzungsbeschluss
5 Vorhaben- und Erschließungsplan „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“, Teil A: Vorhabenplan in der am 15.12.2011 beschlossenen Fassung (Planstand vom 21.10.2011)
6 Vorhaben- und Erschließungsplan „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“, Teil B: Erschließungsplan in der am 15.12.2011 beschlossenen Fassung (Planstand vom 21.10.2011)
7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 unter Berücksichtigung der Änderungen durch den (Änderungs-)Bebauungsplan 27.52.02, Teil A – Planzeichnung (Entwurf einer Reinzeichung)
8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 unter Berücksichtigung der Änderungen durch den (Änderungs-)Bebauungsplan 27.52.02, Teil B - Text (Lesefassung mit Kennzeichnung der Streichungen und Ergänzungen)
9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 in der am 15.12.2011 als Satzung beschlossenen Fassung
10 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 in der am 15.12.2011 gebilligten Fassung
11 Prüf- und Abwägungsbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 in der am 15.12.2011 gebilligten Fassung

Senator/in F. - P. Boden

Anlage 1

Bebauungsplan 27.52.02
– Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01
– Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen / Stand: 04.02.2015

1. Auswertung der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.12.2014 bis einschließlich 28.01.2015 in den Räumen des Fachbereichs Planen und Bauen, Mühlendamm 12 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen oder sonstigen juristischen Personen beim Fachbereich Planen und Bauen eingegangen.

2. Auswertung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden die von der Planung potenziell berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden mit Schreiben vom 12.12.2014 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Da auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung verzichtet wurde, erfolgte auch die Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 LaPlaG im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bis zum Ablauf der Frist für die Abgabe einer Stellungnahme (ein Monat nach Eingang der Unterlagen bzw. bis spätestens zum 28.01.2015) sind insgesamt 14 Stellungnahmen beim Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck eingegangen. Dabei wurden lediglich in einer Stellungnahme Bedenken vorgebracht, die sich nach eingehender Prüfung jedoch nicht auf die Inhalte des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 beziehen, sondern ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 (siehe Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 2.2).

2.1 Landesplanerische Stellungnahme

Die Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 22.01.2015 mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung den mit den Änderungsbebauungsplan 27.52.02 verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

In derselben Stellungnahme wird für das parallel beteiligte Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des schleswig-holsteinischen Innenministeriums dargelegt, dass über die zustimmende landesplanerische Stellungnahme hinaus keine Anmerkungen erforderlich sind.

2.2 Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken

<u>Stellungnahme der Stadt Bad Schwartau, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Baumeister</u>

Von der Stadt Bad Schwartau, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Bischopink von der Rechtsanwaltskanzlei Baumeister aus Münster, werden mit Schreiben vom 12.01.2015 Bedenken

gegen den Bebauungsplan 27.52.02 vorgetragen. Die vorgebrachten Bedenken (siehe unten) beziehen sich nicht auf die Regelungsinhalte des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02, sondern ausschließlich auf die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes 27.52.01 sowie auf die Abwägung zu diesem Plan.

Von der Rechtsanwaltskanzlei wird dabei argumentiert, dass der Bebauungsplan 27.52.02 als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan nur zusammen mit dem Ursprungsbebauungsplan 27.52.01 seine Rechtswirksamkeit entfalten soll. Im Rahmen der unselbstständigen (vereinfachten) Änderung soll jedoch zugleich die vorsorgliche Heilung möglicher Mängel im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB erfolgen. Anknüpfend an die Darlegungen in der ausgelegten Begründung zum Bebauungsplan 27.52.02 (siehe dort auf Seite 5 unten), in der im Zusammenhang mit der im Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan 27.52.01 von der Stadt Bad Schwartau vorgebrachten Kritik an der Zulassung nahversorgungsrelevanter Sortimente im Einkaufszentrum festgestellt wird, „dass unzumutbare städtebauliche Auswirkungen insbesondere auf die Stadt Bad Schwartau infolge der Umsetzung der Planung nicht zu befürchten seien“, wird in der Stellungnahme vorgebracht, dass der beklagte Ursprungsbebauungsplan diesbezüglich unverändert an einem Abwägungsmangel leide, wenn der Änderungsbebauungsplan mit dem bisher vorgesehenen Inhalt (d.h. ohne Verkaufsflächenreduzierungen) beschlossen werde. Der Einschätzung der Hansestadt Lübeck wird – wie seinerzeit bereits im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 und gegenwärtig im noch anhängigen Normenkontrollverfahren – entgegengehalten, dass die im Plangebiet Dänischburg zulässigen Einzelhandelsnutzungen mit einer Kaufkraftabschöpfung im Gebiet der Stadt Bad Schwartau verbunden seien, die dort negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen würden. Dies betreffe insbesondere den für die Stadt Bad Schwartau als Stadtrandkern 1. Ordnung besonders bedeutsamen Nahversorgungssektor. Insoweit berufe sich die die Stadt Bad Schwartau ausdrücklich auf die ihr zugewiesene raumordnerische Funktion. Die Zulassung insbesondere der nahversorgungsrelevanten Sortimente innerhalb des Einkaufszentrums sei insbesondere deshalb mit Blick auf die Folgewirkungen für die Stadt Bad Schwartau nicht zu rechtfertigen, weil der Planstandort selbst nicht über ein Naheinzugsgebiet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel verfüge. Die Tragfähigkeit des vorgesehenen (und inzwischen realisierten) Nahversorgungsbetriebes sei ersichtlich von einem Kaufkraftabfluss aus dem Gebiet der Stadt Bad Schwartau abhängig. Der Hansestadt Lübeck komme jedoch keine Nahversorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Bedarfsgütern für die Bevölkerung der Stadt Bad Schwartau zu. Zur weiteren Begründung der vorgebrachten Bedenken fügt die Rechtsanwaltskanzlei ihren Schriftsatz zum Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan 27.52.01 vom 11.06.2014 (siehe Anhang 1) einschließlich zugehöriger Entgegnung der CIMA zum Gutachten von Dr. Lademann & Partner [ohne Datum] (siehe Anhang 2) sowie eine ergänzende Stellungnahme der Stadt Bad Schwartau zu den potenziellen Auswirkungen des Einkaufszentrums auf die Innenstadt von Bad Schwartau [ohne Datum] (siehe Anhang 3) bei.

Da die Inhalte beider Schriftsätze von der Rechtsanwaltskanzlei ausdrücklich zum Gegenstand der Stellungnahme erklärt werden, wird an dieser Stelle auf eine weitere Zusammenfassung verzichtet und werden die Schriftsätze in vollständiger Fassung diesem Prüf- und Abwägungsbericht als Anhänge 1 bis 3 beigefügt.

Die Prüfung und die Widerlegung der im Normenkontrollverfahren von der Rechtsanwaltskanzlei Baumeister vorgebrachten Bedenken und Argumente erfolgte im Normenkontrollverfahren für den Vorhabenträger IKEA durch die Kanzlei Lenz & Johlen aus Köln mit Schriftsatz vom 03.09.2014 (siehe Anhang 4) unter Bezugnahme auf eine Gegendarstellung der von CIMA vorgebrachten Kritikpunkte durch das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner (siehe Anhang 5). Ergänzend ergeben sich die Gründe dafür, nicht von der Abwägung abzuweichen, die dem

Satzungsbeschluss vom 15.11.2011 zu Grunde lag aus dem Schriftsatzentwurf der Kanzlei Weißleder & Ewer aus Kiel, der auszugsweise beigefügt ist (Anhang 6). Die als Anhänge beigefügten Schriftsätze geben die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen durch die Hansestadt Lübeck wieder und bilden eine Grundlage für die Entscheidung, im Grundsatz an dem Bebauungsplan 27.52.01 festzuhalten.

Das ergänzende Gutachten von Dr. Lademann & Partner (Anhang 5) kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die Annahmen, die dem Gutachten aus dem Jahr 2011 zu Grunde lagen und die getroffene Abwägungsentscheidung begründeten auch im Jahr 2014 nach wie vor zutreffen. Die in dem CIMA-Gutachten (Anhang 2) dargelegten Einwände entkräftet es in allen Punkten in überzeugender Weise. Im Ergebnis kommt es zutreffend zu dem dort unter 3. dargestellten Fazit, dass methodisch einwandfrei ermittelt wurde, dass durch das Vorhaben, das mit dem Bebauungsplan 27.52.01 ermöglicht wird, keine Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die in andern Zentren, insbesondere aber in Bad Schwartau negative städtebauliche Auswirkungen befürchten lassen.

Bei der Abwägung über den Umfang der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 festgesetzten zulässigen Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente und der diesbezüglich von der Stadt Bad Schwartau vorgebrachten Bedenken ist zum heutigen Zeitpunkt auch zu berücksichtigen, dass die seinerzeit 2011 vom Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner prognostizierten Umsatzumverteilungen zulasten von Einzelhandelsbetrieben, denen in Bad Schwartau eine Nahversorgungsfunktion zukommt, nach der Eröffnung des Edeka-Marktes im LUV-Center im Jahr 2014 bei weitem nicht eingetreten sind. So belegen neuere Untersuchungsergebnisse zur Umsatzentwicklung, dass die Umsätze im Edeka- und im Rewe-Markt in Bad Schwartau in 2014 lediglich um 3,3 % und weniger unter den Umsätzen von 2011 lagen (siehe hierzu gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Lademann & Partner, Februar 2015, das dem Prüf- und Abwägungsbericht als Anhang 7 beigefügt ist.) Als Auswirkungen der im IKEA-Markt und im Einkaufszentrum in Lübeck-Dänischburg insgesamt zulässigen 3.500 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wurden im Gutachten aus 2011 hingegen Umsatzumverteilungen von bis zu 9,6 % prognostiziert.

Das Gutachten belegt außerdem, dass der Lebensmittelmarkt im LUV-Einkaufszentrum zwar eine Nahversorgungsfunktion für die etwa 700 Menschen erfüllt, die im Umkreis von einem Kilometer in Lübeck-Dänischburg leben, der Stadt Bad Schwartau aber nicht die ihr zukommende Versorgungsfunktion streitig macht.

Die deutliche Diskrepanz zwischen den 2011 prognostizierten und den 2014 tatsächlich eingetretenen Umsatzumverteilungen bestätigt letztlich den Worst-Case-Ansatz, der der Prognose aus 2011 und damit ganz wesentlich auch der Abwägungsentscheidung über den Umfang der im Einkaufszentrum in Lübeck-Dänischburg zulässigen Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente zugrunde lag. Für ein Infragestellen der gutachterlichen Prognose aus 2011 wie auch der Abwägungsentscheidung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 15.12.2011 besteht somit ersichtlich auch unter Berücksichtigung der tatsächlich eingetretenen Entwicklungen entgegen der Einschätzung der Stadt Bad Schwartau kein Anlass. Vielmehr bewegen sich die aktuell für die in der Bad Schwartauer Innenstadt ansässigen Nahversorgungsbetriebe ermittelten Umsatzverluste mit weniger als 4 % in einem Bereich, der in keiner Weise ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen erwarten lässt. Auch die neueren Ausführungen der Stadt Bad Schwartau zeigen weder für den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, noch für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bereits eingetretene negative städtebauliche Auswirkungen auf, sondern wiederholen lediglich die im CIMA-Gutachten (Anhang 2) für Bad Schwartau für die verschiedenen Sortimente prognostizierten Umsatzumverteilungen. Dass hier von der CIMA aus verschiedenen Gründen überzogene Umsatzumverteilungen prognostiziert werden, wird in der Entgegnung durch

das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner (Anhang 5) ausführlich dargelegt. Im Ergebnis ergibt sich somit heute kein grundlegend anderer, zumindest aber für die Stadt Bad Schwartau ungünstigerer Sachverhalt als er der Abwägungsentscheidung vom 15.12.2011 zugrunde lag. Die der Festsetzung von Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente am Standort Lübeck-Dänischburg zugrunde liegende Annahme, dass mit der Umsetzung der gutachterlich ermittelten Verkaufsflächenbegrenzungen in Bebauungsplanfestsetzungen keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, hat insofern auch für die Erneuerung des Satzungsbeschlusses über den Ursprungsbebauungsplan 27.52.01 Bestand.

Hieran ändert auch die Ende 2014 realisierte Ansiedlung eines Sconto-Möbelmarktes auf westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, gegen deren Genehmigung die Stadt Bad Schwartau Widerspruch eingelegt hat und die auch in der aktuellen Stellungnahme der Stadt Bad Schwartau kritisiert wird, nichts Grundlegendes. Die Hansestadt Lübeck hat die Baugenehmigung für das Bauvorhaben Sconto-Möbelmarkt auf der Grundlage eines Gutachtens erteilt, das die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens zum Zeitpunkt der Antragstellung Mitte 2014 nachweist. Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 27.52.01 entstandene Fachmarkt- und Einkaufszentrum sowie auf eine diesbezügliche neuerliche Entscheidung über den Bebauungsplan 27.52.01 hat diese Ansiedlung deshalb ebenfalls keine Relevanz.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Baumeister und der Stadt Bad Schwartau ergibt sich über die Änderungen hinaus, die im ausgelegten Änderungsbebauungsplan 27.52.02 enthalten sind, kein weiterer Änderungsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01. Die Aufnahme weiterer Änderungsfestsetzungen in den Bebauungsplan 27.52.02 ist somit nicht erforderlich.

Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck regt in seiner Stellungnahme vom 13.01.2015 an, dass seine bezüglich der Schifffahrt auf der Trave zu beachtenden Belange, die im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 als Hinweis wiedergegeben sind, auch in den Änderungsbebauungsplan 27.52.02 aufzunehmen seien. Da die im Ursprungsbebauungsplan 27.52.01 enthaltenden Hinweise auf die Belange der Schifffahrt durch den Änderungsbebauungsplan nicht verändert werden, ist die Anregung bei der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 27.52.01 nicht zu berücksichtigen.

2.3 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden (Datum des Schreibens jeweils in Klammern) wurden keine Anregungen und Bedenken zu den Inhalten des Bebauungsplanes 27.52.02 vorgebracht.

- Gemeinde Ratekau (15.01.2015)
- Gemeinde Stockelsdorf (12.01.2015)
- Gemeinde Timmendorfer Strand (12.01.2015)
- Kreis Ostholstein (22.01.2015)
- Wasser- und Bodenverband Ostholstein (21.01.2015)
- Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. (21.01.2015)
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (22.01.2015)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Haushalt und Steuerung (07.01.2015)

- Hansestadt, Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften (06.01.2015)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbrauchschutz einschließlich Untere Naturschutz, Wasser-, Bodenschutz- und Abfallbehörde (22.01.2015)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr einschließlich Straßenverkehrsbehörde (23.01.2014)

Für die übrigen beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung davon ausgegangen werden, dass von diesen ebenfalls keine Bedenken bezüglich der Inhalte des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 bestehen und keine Anregungen zur Planung vorzubringen waren.

Die Gemeinde Stockelsdorf weist in ihrer Stellungnahme ergänzend „auf ihre Stellungnahmen zum abgeschlossenen Verfahren des Ursprungsbebauungsplanes 27.52.01 hin und würde Reduzierungen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente begrüßen.“ Wie die Gemeinde Stockelsdorf in ihrem Schreiben feststellt, beziehen sich die seinerzeit in den Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 abgegebenen Stellungnahmen auf Regelungsinhalte dieses Ursprungsbebauungsplanes, hier v.a. auf die Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen für das Einkaufszentrum LUV, die aber nicht Gegenstand des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 sind. Die Inhalte der seinerzeit von der Gemeinde Stockelsdorf abgegebenen Stellungnahmen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 27.52.01 am 15.12.2011 abschließend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung haben die Stellungnahmen der Gemeinde Stockelsdorf bei der Entscheidung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 keine Berücksichtigung gefunden.

3. Auswirkungen auf das Planungsverfahren

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben sich keine Änderungsbedarfe für den Bebauungsplan 27.52.02 ergeben, sodass der Bebauungsplan in der ausgelegte Fassung vom 07.11.2014 ohne weitere Änderungen als Satzung beschlossen werden kann.

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

vorab per Email: reinhard.wilke@ovg.landsh.de

Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein
1. Senat
Brockdorff-Rantzau-Straße 13
24837 Schleswig

Abschrift

Aktenzeichen	Bearbeiter	Sekretariat	Datum
808/12BO	Dr. Bischopink	Frau Kortmann 0251-48488-53	11.06.2014

In der Verwaltungsrechtssache

Stadt Bad Schwartau
./.
Hansestadt Lübeck

beigeladen: IKEA Verwaltungs GmbH und
Inter Center Grundstücks GmbH

1 KN 6/12
----

tragen wir zur Begründung des Normenkontrollantrages noch ergänzend wie folgt vor. Dabei bitten wir die Kurzfristigkeit des Vortrags zu entschuldigen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass wir ausgehend von dem Anfang des Jahres zwischen dem Unterzeichner und dem Berichterstatter geführten Telefonat frühestens mit einer Terminierung im Herbst dieses Jahres gerechnet hatten.

Dr. Klaus Grünewald
Prof. Dr. Martin Beckmann
Dr. Hans Vietmeier
Dr. Andreas Kersting
Dr. Hans-Joachim David, Notar
Andreas Kleefisch
Dr. Olaf Bischopink
Dr. Stefan Gesterkamp
Dr. Georg Hünnekens
Franz-Robert Bärtels
Dr. Joachim Hagmann
Dr. Andre Unland
Dr. Andre Herchen
Dr. Martin M. Arnold
Dr. Antje Wittmann
Dr. Jens Tobias Gruber
Dr. Frank Andexer
Dr. Bele Carolin Garthaus
Dr. Stefan Sieme
Dr. Tobias Schneider-Lasogga
Dr. Jens Reiermann
Dr. Cornelia Hansen, LL.M.
Stefan Schäperklaus
Dr. Jürgen Durynek
Alexander Wirth
Dr. Othmar E. Weinreich

Baumeister Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner sind im Partnerschaftsregister des AG Essen eingetragen unter PR 2554.

Postfach 1308
48003 Münster
Königsstraße 51–53
Kettelerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488-0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

I.

Der Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft. Die Antragsgegnerin hat gegen das zwischenzeitlich in § 2 Abs. 3 BauGB verfahrensrechtlich ausgestaltete Gebot zur Ermittlung und zur Bewertung des Abwägungsmaterials verstoßen, indem sie sich im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung auf das Sachverständigengutachten des Büros Dr. Lademann & Partner gestützt hat. Dieses Gutachten war indes nicht geeignet, eine taugliche Grundlage für die zu treffende Prognoseentscheidung über die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Planung zu Lasten der Versorgungsstrukturen im Bereich der Antragstellerin zu bieten. Dieses Ermittlungsdefizit führt letztlich zugleich zu einem fehlerhaften Abwägungsergebnis.

Wird einer Abwägungsentscheidung eine Prognose von Umsatzumverteilungseffekten zugrunde gelegt, beschränkt sich die gerichtliche Prüfung zwar darauf, ob die Prognosegrundlage vollständig ist, eine geeignete fachspezifische Methode angewandt worden und das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden ist. Diesen Maßstäben genügt das Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (nachfolgend DLP) jedoch nicht. Wir überreichen hierzu als

Anlage 1

eine Ausarbeitung des Sachverständigenbüros CIMA, in dem die einzelnen Mängel des Gutachtens DLP nachvollziehbar dargelegt werden. Zusammenfassend ist folgendes zu bemängeln:

1. Die vom Büro DLP für das Planvorhaben zugrunde gelegten **Flächenproduktivitäten** sind insgesamt deutlich zu niedrig angesetzt worden. Das Büro DLP hat auf S. 69 seiner Studie seine Annahmen zu den Flächenproduktivitäten damit gerechtfertigt, dass die Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums größtenteils fachmarktorientiert ausgerichtet sei-

en und das Vorhaben damit nicht mit einem innenstadttypischen Shoppingcenter vergleichbar sei. Als weiterer limitierender Faktor wird von DLP auf S. 69 die periphere Lage des Vorhabenstandortes und die damit in Verbindung stehende geringe Einwohnerzahl im Naheinzugsgebiet angeführt.

Beide Argumente überzeugen nicht, wie die CIMA in der beigefügten Ausarbeitung nachvollziehbar auf S. 16 f. darlegt. Eine fachmarktorientierte Ausrichtung des Einkaufszentrums im Geltungsbereich des angefochtenen Bebauungsplans ist gerade nicht feststellbar. Die geplante Vorhabenstruktur entspricht vielmehr einem klassischen Einkaufscenter. Bei rund 60 geplanten Shops ergibt sich einschließlich der großflächigen Ladeneinheiten eine durchschnittliche Verkaufsfläche von gut 400 m² je Ladeneinheit. Von einer fachmarktorientierten, mit innerstädtischem Einzelhandel nicht vergleichbaren Struktur kann insoweit nicht gesprochen werden.

Auch die Lage des Standortes spricht nicht für unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten. Der Standort verfügt vielmehr aufgrund seiner Lage an der A 226 und nahe der A 1 über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus der gesamten Region. Die bestätigt letztlich auch DLP in seiner Untersuchung, in der auf S. 12 festgehalten ist, dass die regionale und überregionale verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes als sehr gut zu bewerten ist.

Letztlich versucht DLP seine Annahmen zur unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität damit zu rechtfertigen, das Planvorhaben sei als Standort eher der autoorientierten Massenversorgung zuzuordnen, dessen Einkaufsatmosphäre eher funktional geprägt sein werden (DLP, S. 136). Demgegenüber verfüge die Innenstadt über ein gänzlich anderes Standortprofil.

Auch diese Einschätzung kann nicht geteilt werden. In der Stellungnahme der CIMA wird auf S. 25 nachvollziehbar dargelegt, dass schon die Vermarktung des Planvorhabens auf der eigenen Homepage der Vorhabenträgerin darauf schließen lässt, dass ein „Erlebniseinkauf“ in einer besonders ansprechenden „Einkaufsatmosphäre“ fest zum Konzept für den Standort gehört: „… IKEA Scandinavian Centre in Lübeck-Dänischburg mit einzigartigem Flair, einmaliger Architektur und einem vielfältigen, familienfreundlichen Shoppingerlebnis“ (www.iicg.de/news/luebeck-baugenehmigung). Weiter wird im Internet ausgeführt, dass der Standort einen einzigartigen Charakter als themenorientierte Erlebnis- und Einkaufsdestination haben wird (www.iicg.de/shopping-centres-germany/luebeck).

Neben dem Erlebniseinkauf ist an dem Standort auch eine Multifunktionalität vorgesehen, nämlich u.a. die Ergänzung mit attraktiver Gastronomie, beispielsweise in direkter Wasserlage auf einem Bootsteg in der Trave. Aus alledem folgt, dass das Vorhaben durchaus geeignet ist, ähnliche Flächenproduktivitäten zu erzielen, wie innerstädtische Vorhaben.

Ergänzend verweisen wir hier auf die Ausführungen in der vorgelegten Stellungnahme der CIMA.

Auf der Basis der vorstehenden, nicht plausiblen Annahmen hat DLP den Gesamtumsatz des Planvorhabens nach den Feststellungen der CIMA um rund 29 Mio. € (12,6 %) zu niedrig in die Wirkungsprognose eingestellt. In Bezug auf die für die zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich kritischen Sortimente fällt die Umsatzprognose von DLP sogar um rund 22 % zu niedrig aus. Dies beruht darauf, dass im Rahmen des Gesamtumsatzes die Umsatzleistungen in den Branchen „Möbel und Teppiche/Bodenbelege“ zu hoch angesetzt wurden, während die Umsatzleistungen in den zentrenrelevanten Sortimenten unterschätzt wurden.

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

Realistische Flächenproduktivitäten sind in der Stellungnahme der CIMA auf S. 15 aufgeführt. Diese beruhen wiederum auf dem Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines IKEA Homeparks mit Scandinavian Centre in Lübeck-Dänischburg vom 31.08.2010. Dieses Verträglichkeitsgutachten fügen wir als

Anlage 2

bei.

Aus dem Gutachten ergibt sich, dass die Flächenproduktivitäten im Gutachten von DLP signifikant unterschätzt werden. Für Bekleidung/Schuhe/Accessoires sind von DLP etwa 3.500,00 € angesetzt worden, während nach den Feststellungen der CIMA 4.500,00 € sachgerecht gewesen wären. Eine besonders signifikante Fehleinschätzung zeigt sich im Bereich „Unterhaltungselektronik“. Hier unterstellt DLP einen Wert von 6.750,00 €/m². Leistungsstarke Anbieter für Unterhaltungselektronik erreichen hingegen eine Flächenproduktivität von 8.000,00 €/m². Dieser Wert musste hier im Rahmen der Folgenabschätzungen in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden. Unterstrichen wird dies durch die heutige Erkenntnis, dass mit Saturn der leistungsfähigste Anbieter im Bereich Unterhaltungselektronik für das Vorhaben gewonnen werden konnte.

Beweis: Sachverständigengutachten.

Wegen der weiteren Einzelheiten verweisen wir hier auf die Ausarbeitung der CIMA.

Auch im Bereich des Bau- und Gartenmarktes ist die Flächenproduktivität deutlich unterschätzt worden. Hier ist DLP von einer Flächenleistung von 1.700,00 €/m² ausgegangen. Zutreffend wäre hingegen eine Flächenleistung von 2.200,00 €/m². Dies bestätigt sich heute dadurch, dass nach den einschlägigen Pressemitteilungen Hornbach als Mieter am

Planstandort vorgesehen ist. Die betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten von Hornbach liegen im Bereich der von der CIMA angegebenen 2.200,00 €/m².

Beweis: Sachverständigengutachten.

Gerade mit Blick auf das Innenstadtzentrum der Antragstellerin ist noch zu ergänzen, dass DLP in Bezug auf das Segment „Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires“ von einem unplausibel hohen Bestandsumsatz ausgegangen ist. DLP geht in diesem Segment von einer Umsatzleistung der Bad Schwartauer Innenstadt von rund 2,7 Mio. € aus (die genauen Werte werden zwar im Gutachten DLP nicht dargestellt, können aus den Balkendiagrammen jedoch zumindest im Ungefähren abgelesen werden).

Eine derartige Umsatzleistung würde bedeuten, dass der Umsatz in diesem Sortiment um 50 % höher wäre als die örtliche Nachfrage in der Gesamtstadt (rund 1,8 Mio. €). Dies würde ganz erhebliche Kaufkraftzuflüsse nach Bad Schwartau in dem angesprochenen Sortimentsbereich bedeuten, obwohl mit dem Einrichtungshaus Steinfeld lediglich ein relevanter größerer Anbieter mit einer Verkaufsfläche von 600 m² ansässig ist.

Geht man mit den Ausführungen der CIMA von einer realistischen Umsatzleistung im Bestand aus, die bei rund 1,1 Mio. € liegen dürfte und wendet hierauf die von DLP angenommene Umsatzumverteilung an (grob überschlägig ca. 0,23 Mio. €), ergibt sich statt einer Umverteilungsquote von 8,6 % ein Wert von rund **21 %**. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen liegen bei einem derartigen Wert auf der Hand.

Beweis: Sachverständigengutachten.

Insgesamt kann mit der CIMA aus diesen und den weiteren von der CIMA dargestellten Faktoren (z.B. zu hohe Potenzialreserve in einigen Branchen, unzulässige Reduzierung der Vorhabenumsätze um vermeintliche „Kaufkraftrückholeffekte“ vor der Wirkungs-

prognose) gefolgert werden, dass die von DLP modellierte Wirkungsprognose so kalibriert wurde, dass sie kein realitätsnahes Ergebnis mehr abbildet.

Beweis: Sachverständigengutachten.

2. Weiter liegt dem Gutachten des Büros DLP eine unschlüssige **Abgrenzung des Einzugsgebietes** zugrunde. Unplausibel ist bereits die nach Einzelkomponenten und Bedarfsbereichen des Vorhabens untergliederte Festlegung mehrerer Einzugsgebiete für das Gesamtvorhaben. Dies ignoriert sämtliche sachverständige Erkenntnisse über Agglomerationsvorteile, Synergieeffekte, Kopplungskaufverhalten usw. (vgl. im Einzelnen S. 11/12 der Stellungnahme der CIMA). Zudem ist die gewählte Ausdehnung der einzelnen Einzugsgebiete nicht nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere die Einbeziehung der Orte Ahrensburg und Plön. Ahrensburg dürfte entsprechend der Ausführungen der CIMA nicht zum Einzugsgebiet des Planvorhabens gehören, da die Einkaufsverflechtungen deutlich auf Hamburg ausgerichtet sind. Für Plön gilt Entsprechendes mit Blick auf die Lage zur Landeshauptstadt Kiel. Die Hinzunahme der genannten Einzelhandelsstandorte in das Einzugs-/Untersuchungsgebiet führt dazu, dass dadurch die prognostizierten Auswirkungen des Planvorhabens im Nahbereich abgemildert werden. Dies geht letztlich zu Lasten der berechneten Umsatzumverteilungswirkungen bezogen auf die Innenstadt der Antragstellerin.

Festzuhalten ist daher, dass das Gutachten DLP von einer unzutreffenden Ermittlung des Einzugsbereichs des Planvorhabens ausgeht.

Beweis: Sachverständigengutachten.

3. Weiter hat DLP in seinem Gutachten die einzelhandelsstrukturelle und städtebauliche Situation in der Innenstadt von Bad Schwartau nicht hinreichend gewürdigt. Ein entsprechender Vorwurf ist daher auch der auf dem Gutachten DLP beruhenden Abwägungsent-

scheidung zu machen. Das Gutachten DLP thematisiert zwar eine Leerstandsproblematik in Teilen der Innenstadt der Antragstellerin, verneint aber eine Vorschädigung der gegebenen Versorgungsstrukturen (DLP, S. 48). Demgegenüber heißt es im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Schwartau (CIMA GmbH, Mai 2012): „Obgleich in der Bad Schwartauer Innenstadt mehr als 2/3 der Einzelhandelsflächen des gesamten Stadtgebietes sowie zahlreiche Dienstleistungs-, Gastronomie- und öffentliche Nutzungen vertreten sind, sind auch deutliche strukturelle Schwächen erkennbar. Dazu gehören Angebotslücken in mehreren Warengruppen und zahlreiche Geschäftsleerstände“. Das Gutachten und ihm folgend die Antragsgegnerin ignoriert diese Erkenntnisse der Antragstellerin und ihre Bemühungen, ihre Defizite zu beheben. Schließlich wurde explizit die zentrenprägende Bedeutung der Sortimente „Heimtextilien“ sowie „Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires“ für die Innenstadt der Antragstellerin verkannt. Auch in Bezug auf Spielwaren hätte für die Bad Schwartauer Innenstadt eine Wirkungsverschärfung angenommen werden müssen. Das Gutachten lässt außer acht, dass das Spielwarengeschäft „Die Rappelkiste“ in der Bad Schwartauer Innenstadt mit rund 400 m² ein nicht unbedeutender Frequenzbringer für die Bad Schwartauer Innenstadt ist. Diese Wirkungsverschärfung für die Bad Schwartauer Innenstadt wird von DLP nicht gesehen.

4. Schließlich kann das Gutachten DLP auch deshalb keine taugliche Abwägungsgrundlage bieten, weil weder die im Gutachten selbst vorgesehenen Reduzierungsempfehlungen zur Abmilderung der auch von DLP ansonsten als unverträglich eingeschätzten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen plausibel sind noch deren planerische Umsetzung. DLP empfiehlt auf S. 157 des Gutachtens eine Verkaufsflächenreduzierung im periodischen Bedarf um 1.200 m² im Rahmen der beiden untersuchten Vorhaben. Es wurde hingegen nicht konkretisiert, in welchem Sortiment diese Reduzierung in welchem Umfang und an welchem Standort stattfinden sollte. In der Konsequenz ist dann bei dem Planvorhaben lediglich die ursprünglich vorgesehene Fläche für einen Drogeriemarkt in

entsprechender Größenordnung weggefallen. Im Lebensmittel-Sortiment wurde hingegen keine Reduzierung vorgenommen. Dies hat zur Folge, dass Bestandteil des Planvorhabens nach wie vor ein großer Verbrauchermarkt mit rund 3.500 m² Verkaufsfläche ist. Dies widerspricht jedoch gerade den Empfehlungen von DLP auf S. 132 des Gutachtens. Hier ist ausgeführt worden, dass generell vor allem die Entwicklung eines SB-Warenhauses oder eines großen Verbrauchermarkts am Vorhabenstandort kritisch zu bewerten wäre. Wörtlich wird auf S. 132 folgendes ausgeführt:

> „Ein solch besonders großflächiges Betriebsformat würde die stärksten Verdrängungseffekte zu Lasten des bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Kernbereich des Einzugsgebietes auslösen. Sowohl über Festsetzungen im Bebauungsplan als auch über einen städtebaulichen Vertrag sollte daher eine maximale Verkaufsfläche je Betriebseinheit festgelegt werden. Dadurch könnte gewährleistet werden, dass am Vorhabenstandort neben einem kleineren Verbrauchermarkt vor allem kleinteilige Anbieter angesiedelt werden."

Diese Empfehlungen des Sachverständigengutachtens sind in den Planfestsetzungen gerade nicht umgesetzt worden. Vielmehr ist nach dem Bebauungsplan und dem Flächenentwurf des Betreibers ein Edeka-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 3.500 m² vorgesehen. Dies ist signifikant größer als die Verkaufsfläche des Edeka-Verbrauchermarktes in Bad Schwartau, der im Kerneinzugsgebiet des Vorhabens liegt und von den Umsatzumverteilungen besonders betroffen sein wird.

Auch hinsichtlich der sonstigen Reduzierungsempfehlungen kann nicht nachvollzogen werden, auf welcher Basis die Empfehlungen abgeleitet wurden und an welchem der geprüften Standorte welche Anteile der Verkaufsflächenreduzierung umzusetzen sind. Bei den Branchen „Bekleidung/Schuhe/Accessoires" sowie „Papier/Büro/Schreibwaren/ Bücher/Zeitschriften" wurden die Flächenflächenreduzierung – willkürlich – zu je 50 %

auf beide Standorte aufgeteilt. Eine Reduzierung am Planstandort in Lübeck-Dänischburg dürfte sich hingegen generell positiv auf die Zentren im nördlichen Lübecker Umland auswirken (beispielsweise Bad Schwartau, Neustadt in Holstein), während eine Reduzierung in Herrenholz stärker den Zentren im südlichen Lübecker Umland (beispielsweise Bad Oldesloe) zugute kommen dürfte. Eine Nachvollziehbarkeit der Reduzierungsempfehlung und ihrer Umsetzung ist damit nicht gegeben.

Gleichfalls stellt sich die Standortfrage bei den Branchen „Spielwaren/Hobbybedarf“ und „Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires“, wo die Reduzierungsempfehlung zu 100 % auf den Standort Herrenholz entfallen ist, also für den Standort Dänischburg keine Reduzierung für notwendig erachtet wurde, obwohl Spielwaren und Haushaltswaren eine bedeutende zentrenprägende Funktion für die Bad Schwartauer Innenstadt wahrnehmen und Bad Schwartau durch das Vorhaben in Dänischburg deutlich stärker tangiert ist als durch das Vorhaben in Herrenholz.

Nach alledem ist davon auszugehen, dass bei einer realistischen Einschätzung der Flächenleistungen des Planvorhabens und einer ebenso realistischen Abgrenzung des Einzugsbereichs Kaufkraftumlenkungen zu Lasten des Stadtgebietes der Antragstellerin verursacht werden, die die dortigen Versorgungsstrukturen in Frage stellen.

Beweis: Sachverständigengutachten.

5. Der geltend gemachte Abwägungsmangel ist von der Antragstellerin auch rechtzeitig im Sinne des § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegenüber der Antragsgegnerin gerügt worden. Unser entsprechendes Schreiben vom 04.02.2013 fügen wir als

Anlage 3

bei.

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

II.

Weiter erwidern wir noch kurz auf den Schriftsatz der Antragsgegnerin vom 20.06.2013.

1. Die Antragsgegnerin widerspricht sich, wenn sie meint, ein Vorhaben- und Erschließungsplan sei als solcher nicht fähig, eine Satzung zu sein und zugleich darauf hinweist, dass unter der Geltung des § 7 BauGB-MaßnG die Rede von der „Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan“ war. Einen Widerspruch stellt es auch dar, wenn die Antragsgegnerin argumentiert, der Vorhaben- und Erschließungsplan werde integrierter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, stelle aber nicht selbst Bestandteil der Satzung dar (S. 4 des Schriftsatzes vom 20.06.2013). Ein Widerspruch zeigt sich im Übrigen auch im Schriftsatz der Beigeladenen vom 15.03.2013, wo auf S. 8 die Auffassung vertreten wird, dass allein der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung zu beschließen sei und alleiniger Zulässigkeitsmaßstab für ein oder mehrere Vorhaben nach § 30 Abs. 2 BauGB sei und gleichzeitig darauf hingewiesen wird, der Vorhaben- und Erschließungsplan werde kraft Gesetzes Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Diese Argumentationsnöte bei der Einordnung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind zwangsläufig, wenn man versuchen will, darzulegen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3 S. 1 BauGB) nicht Gegenstand der nach § 10 BauGB zu beschließenden Bebauungsplansatzung sein muss. Zu sachgerechten Ergebnissen kommt man allein, wenn man auch den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Bebauungsplansatzung und damit natürlich auch als Maßstab für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB betrachtet. Dementsprechend hält *Kuschnerus* in seinem Lehrbuch „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, auf S. 72 in Rdn. 110 wörtlich folgendes fest:

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

> „Ferner wird der VEP gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 „Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans“. Er wird damit Norminhalt, der die Zulässigkeit der Bauvorhaben, die im Plangebiet errichtet werden können, gemäß § 30 Abs. 2 mitbestimmt. Daher müssen auch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Regelungen des VEP widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein.“

2. Der letzte Satz des vorstehenden Zitats leitet über zu dem nächsten hier zu thematisierenden Aspekt, nämlich zu der hier fehlenden Widerspruchsfreiheit zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Antragsgegnerin überspannt unsere Rechtsausführungen in ihrem Schriftsatz vom 20.06.2013, wenn sie auf S. 7 unten meint, der Antragstellerin schwebe vor, dass jegliche Abweichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von dem Vorhaben- und Erschließungsplan als ein aliud unzulässig sei. Unseren Rechtsausführungen liegt vielmehr der Begriff des aliuds zugrunde, den auch die Antragsgegnerin in ihren Ausführungen erläutert. Wir sind lediglich nicht der Auffassung, dass es, wie die Antragsgegnerin meint, auf der Hand liegt (S. 11 des Schriftsatzes vom 20.06.2014), dass hier kein derartiges aliud vorliegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht im Bereich des Sondergebietes 3 einen Bau- und Gartenmarkt, während der Bebauungsplan hier beliebig viele Fachmärkte für Bau- und Gartenbedarf sowie ein Cafè/Bistro zulässt und auch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wäre daher ein Fachmarkt für Bodenbeläge, ein Fachmarkt für Farben/Lacke, ein Tapetenfachmarkt, ein Baustoffhandel und ein Sanitätswarengeschäft etc. im Plangebiet nebeneinander zulässig. Dass eine Mehrzahl dieser Vorhaben ggf. noch ergänzt durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gegenüber einem großflächigen Bau- und Gartenmarkt mit 10.000 m² Verkaufsfläche ein aliud darstellt, liegt allerding nach unserer Auffassung auf der Hand.

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

3. Hinsichtlich unserer Ausführungen zur unzulässigen Einzelhandelssteuerung im Bereich des Mischgebietes meint die Antragsgegnerin, wir würden die maßgebliche Rechtsprechung des erkennenden Senats verkennen (S. 22 des Schriftsatzes vom 20.06.2013).

Den Ausführungen der Antragsgegnerin ist indes entgegenzuhalten, dass die Festlegung eines Anlagentyps ggf. auch eines gemeindespezifischen Anlagentyps über bestimmte Kriterien etwas anderes ist, als die Festlegung einer städtebaulichen Relevanzschwelle, ab der mit städtebaulichen Auswirkungen nach Einschätzung der planenden Gemeinde zu rechnen ist. Diese städtebauliche Relevanzschwelle kennzeichnet dann gerade keinen in der sozialen und ökonomischen Realität tatsächlich vorkommenden Einzelhandelsbetrieb. Die Relevanzschwelle knüpft vielmehr an denkbare städtebauliche Auswirkungen an und nicht an anlagentypische Merkmale bestimmter Betriebstypen.

Die Auffassung der Antragsgegnerin wird auch nicht etwa durch das von ihr herangezogene Zitat von *Söfker* aus dem Kommentar von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 9 Rdn. 242 f., gestützt. Mit der hier angesprochenen Differenzierung nach Merkmalen, die Bedeutung für zentrale Versorgungsbereiche haben, ist ersichtlich die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen über bestimmte zentrenrelevante Sortimente gemeint. Dass Einzelhandelsbetriebe nach ihren Hauptsortimenten anlagentypisch auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden können, ist allgemein anerkannt.

4. Hinsichtlich unseres Vortrags zu der fehlenden überbaubaren Grundstücksfläche für das geplante Parkhaus innerhalb des Sondergebietes verkennt die Antragsgegnerin bei ihrer Argumentation, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hier gerade keine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt wurde. Auch der Hinweis der Antragsgegnerin auf das Planzeichen nach Nr. 15.3 des Anhangs der PlanZV geht also fehl. Die Antragsgegnerin hat zwar in der Legende ihres Bebauungsplans für die gewählte Festsetzung die – unzutreffende – Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zitiert. Dies ändert allerdings nichts daran, dass sie innerhalb der

Planzeichnung lediglich innerhalb des festgesetzten Sondergebietes eine Fläche bezeichnet hat, innerhalb derer die Stellplätze zulässig sein sollen. Es handelt sich demgemäß um eine Festsetzung nach § 12 BauNVO zur Modifizierung der Zulässigkeit von Stellplätzen in Sondergebieten.

Innerhalb des Sondergebiets ist allerdings die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt worden. Die Errichtung eines Parkhauses innerhalb der Stellplatzfläche stehen daher die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes entgegen.

Eine Modifizierung dieser Festsetzungen ist auch nicht etwa über die textliche Festsetzung Nr. 4.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich. Insoweit bestimmt § 23 BauNVO abschließend die gesetzlich vorgegebenen Festsetzungsmöglichkeiten.

Nach alledem ist dem Normenkontrolltrag antragsgemäß stattzugeben.

Den Prozessbevollmächtigten der Antragsgegnerin und der Beigeladenen haben wir Abschriften vorab per Email zukommen lassen.

Dr. Bischopink
Rechtsanwalt

BERATUNG+MANAGEMENT

DLP-Gutachten, S. 2: „Die Aufgabenstellung bestand somit darin [...] eine möglichst ‚gerichtsfeste' Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren zu erarbeiten. [...] Das Planvorhaben Genin Süd wurde aufgrund des jederzeit abrufbaren Baurechts in der Untersuchung berücksichtigt, auch wenn eine zeitnahe Umsetzung dieses Projekts derzeit nicht erkennbar ist."

CIMA: Unter der Maßgabe, eine „gerichtsfeste" Abwägungsgrundlage zu erarbeiten, hätte nach Ansicht der CIMA das Planvorhaben in Genin-Süd, dessen zeitnahe Realisierung DLP selbst für unrealistisch hält, nicht von vornherein in die Wirkungsprognose eingestellt werden dürfen, sondern allenfalls als zusätzliches, ergänzendes Szenario.

DLP, S. 4: „Als Prognosehorizont wurde von Dr. Lademann & Partner das Jahr 2013 als erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit beider Vorhaben zu Grunde gelegt."

CIMA: Uns ist klar, dass zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (März 2011) durchaus davon ausgegangen werden konnte, dass die Planvorhaben bereits im Jahr 2013 marktwirksam sein würden. Die CIMA hat eine so zügige Umsetzung der Planungen aber auch damals schon für wenig wahrscheinlich gehalten.
Nur der Vollständigkeit halber möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der von DLP angenommene Prognosehorizont aus heutiger Sicht widerlegt wurde. Nach aktuellen Informationen[1] soll die Erweiterung des CITTI-PARK frühestens im Jahr 2015 abgeschlossen sein, das IKEA-Vorhaben soll frühestens im Jahr 2014 fertiggestellt werden. Das erste Jahr der vollen Marktwirksamkeit beider Planvorhaben wäre somit aus heutiger Perspektive frühestens das Jahr 2016.

„DLP, S. 5: „Insgesamt wird das Vorhaben über einen breiten Branchenmix verfügen. In den Handelsbereichen des Gesamtvorhabens ist die Setzung skandinavischer Schwerpunkte vorgesehen, die durch nationale und internationale Marken ergänzt werden sollen."

CIMA: Die CIMA hat bereits in früheren Ausführungen angemerkt, dass sie die „Setzung skandinavischer Schwerpunkte" bei der Anbieter- und Sortimentsstruktur für zweifelhaft hält. Diese Einschätzung ergab sich schon aus der Tatsache, dass die Anzahl der skandinavischen Unternehmen, welche derzeit im deutschen Markt expandieren, nur sehr begrenzt ist. Mittlerweile wurden erste Mieter für das Shoppingcenter bekanntgegeben und es hat sich die Vermutung bestätigt, dass skandinavische Anbieter – über IKEA hinaus – voraussichtlich allenfalls einen ergänzenden Charakter haben werden, aber wohl nicht den Schwerpunkt der Angebote darstellen werden. Zu den bereits vertraglich gesicherten Mietern gehören laut Angaben der Inter IKEA Centre Group[2] CB Moden, EDEKA, C&A, Görtz Schuhe, Villeroy & Boch, Vino Weine, Parfümerie Schuback, Klindwort Apotheke. Es handelt sich also vornehmlich um deutsche Betreiber, welche bereits mit Filialen in der Region aktiv sind. Ein „Gewinn" neuer Angebotskonzepte, mithin ein skandinavischer Schwerpunkt, kann somit nicht abgeleitet werden.

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

[1] vgl. z.B. Mitteilungen in den Lübecker Nachrichten vom 25.01.2013 u. 02.02.2013
[2] Quelle: http://www.iicg.de/shopping-centres-germany/luebeck, 14.02.2013

Auch für die weiteren, noch offenen Mieter muss von einem „durchschnittlichen" Besatz mit üblichen Shoppingcenter-Mietern ausgegangen werden, also vor allem von regional, national oder international agierenden Filialisten.

DLP, S. 7: „Die beantragte Sortimentsstruktur des Ansiedlungsvorhabens stellt sich wie folgt dar: [...] Sonstige Sortimente (House of Living) 2.000 [qm Verkaufsfläche]"

CIMA: Hierbei stellt sich die Frage, was unter „Sonstigen Sortimenten" zu verstehen ist. Ohne weitere Konkretisierung oder zumindest das Treffen von Annahmen können die 2.000 qm für „Sonstige Sortimente" auch nicht in der Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt werden. Aus den weiteren Ausführungen im DLP-Gutachten geht auch nicht hervor, dass diese 2.000 qm Verkaufsflächen weiter berücksichtigt wurden – lediglich, dass für diese Sonstigen Sortimente eine Flächenproduktivität von 2.000 €/qm angenommen wurde, was einem Umsatz von 4,0 Mio. € entspricht. Es drängt sich somit der Verdacht auf, dass diese 4 Mio. € Umsatzleistung des House of Living nicht in den Umsatzumverteilungswirkungen berücksichtigt wurden.
Gleichwohl ist ein zusätzliches Gefährdungspotenzial für Innenstädte dadurch relativ gering, da laut vorhabenbezogenem Bebauungsplan auf diesen 2.000 qm Verkaufsfläche keine zentrenrelevanten Sortimente zulässig sein sollen. Allerdings schließt die textliche Festsetzung im Bebauungsplan auch „nahversorgungsrelevante" Sortimente für diese Flächen nicht aus, sodass rein theoretisch auch Lebensmittel oder Drogeriewaren auf diesen 2.000 qm Verkaufsfläche vorstellbar wären.
Die CIMA hat in ihrem Gutachten zu dem Planvorhaben (vgl. Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines IKEA-Homeparks mit Scandinavien Center in Lübeck-Dänischburg, 31.08.2010) im Übrigen eine Annahme zur Struktur der „Sonstigen Sortimente" aus dem Gesamtkonzept für das House of Living abgeleitet und daher „Baumarktspezifische Sortimente" (vornehmlich Sanitärkeramik, Armaturen usw. sowie Bodenbeläge) und Möbel angenommen.

DLP, S. 10: „Aktuell ließen sich nur Teile des Gesamtvorhabens über das bestehende Baurecht realisieren (insbesondere der Baumarkt sowie die nahversorgungsrelevanten Nutzungen)."

CIMA: Diese Aussage ist insofern irreführend, als über das an dieser Stelle zitierte bestehende Baurecht lediglich „max. 2.000 qm VKF für einen Verbrauchermarkt" zulässig wären (vgl. DLP-Gutachten S. 9), nicht aber – wie im DLP-Gutachten zu prüfen – bis zu 4.700 qm Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf.

DLP, S. 11: „ In den letzten Jahren hat sich die Lübecker Innenstadt jedoch sehr positiv entwickelt, wodurch sich die Rahmenbedingungen für die Bewertung einer Einzelhandelsansiedlung in Lübeck-Dänischburg grundsätzlich verändert haben."; analog S. 135: „Die Lübecker Innenstadt stellt den wichtigsten Einzelhandelsstandort in der Region Lübeck dar. In den letzten Jahren hat in der Innenstadt ein anhaltender struktureller Erneuerungsprozess stattgefunden, in dessen Zuge sich mehrere neue, insbesondere Textileinzelhändler (z.B. s'Oliver, Esprit) angesiedelt haben. Die Gesamtentwicklung der Lübecker Innenstadt ist in den letzten Jahren

sehr positiv verlaufen. Davon zeugt auch die Entwicklung des innerstädtischen Einkaufszentrums Haerder-Center."

CIMA: Diese Einschätzung von DLP kann von der CIMA nicht geteilt werden. Die Ansiedlung des Haerder-Centers kann nur bedingt als Erfolg angesehen werden. Das Center ist geprägt durch eine Leerstandsproblematik und eine hohe Mieterfluktuation. Bei einem der Ankermieter handelt es sich um eine innerstädtische Zweitfiliale (H&M mit weiterer Filiale in der Breiten Straße). Auch die Königpassage hat seit Langem mit einer hohen Leerstandsquote und Mieterfluktuation zu kämpfen. Das ehemalige Bekleidungskaufhaus Beutin in der Breiten Straße wurde durch eine Zweitfiliale von C&A (weitere Filiale in der Mühlenstraße) nachbesetzt, im Gebäude des ehemaligen Herrenmodegeschäftes Rieckmann an der Sandstraße befinden sich nunmehr ein Rossmann Drogeriemarkt und ein Ernsting's family Textilfachmarkt. Nach unserer Ansicht muss also eher von einer „Banalisierung", einer sukzessiven Abnahme der Angebotsqualität in der Lübecker Innenstadt ausgegangen werden. Eine allgemein „sehr positive" Entwicklung ist für uns jedenfalls nicht erkennbar.

DLP, S. 24: „Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl im Einzugsgebiet (Zone 1), errechnet sich eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarfsbereich von ca. 448 qm/1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt: rd. 460 qm/1.000 Einwohner). Ein Überbesatz an nahversorgungsrelevanten Angeboten ist somit nicht gegeben."

CIMA: Mit der Darstellung des Durchschnittswertes der Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarfsbereich für die gesamte Zone 1 des Einzugsgebietes wird verschleiert, dass die Verkaufsflächendichte in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich sein kann. So verfügt der Stadtteil Kücknitz bereits über eine Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf von rd. 0,55 qm/Ew.[3] und liegt damit bereits über dem von DLP genannten Bundesdurchschnitt von 0,46 qm/Ew. Ein Überbesatz kann somit zumindest für den „nah zu versorgenden" Stadtteil Kücknitz durchaus festgestellt werden.
Dabei wird auch verkannt, dass dadurch die Ansiedlungschancen in benachbarten, rein rechnerisch unterversorgten Orten, eingeschränkt werden, so z.B. in Lübeck-Schlutup (rd. 0,32 qm/Ew. im periodischen Bedarf) oder auch in der Stadt Bad Schwartau (rd. 0,39 qm/Ew.).

DLP, S. 26: Karte „Wettbewerbssituation im periodischen Bedarf"

CIMA: Zur Frage der generellen Belastbarkeit eines nach Bedarfsbereichen untergliederten Einzugs-/Untersuchungsgebiet verweisen wir auf die Ausführungen weiter unten.
Anhand der Karte auf S. 26 lässt sich zunächst die Frage stellen, wie belastbar die Hinzurechnung der Wohnquartiere Israelsdorf und Gothmund südlich der Trave zum Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens nördlich der Trave ist. Zwar besteht für die Bewohner dieser Wohnquartiere grundsätzlich die Möglichkeit, über den mautpflichtigen Herrentunnel den geplanten Einkaufsstandort in Lübeck-

[3] zur Verkaufsflächendichte je Stadtteil in Lübeck vgl. Bausteine für ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck, CIMA GmbH/ Hansestadt Lübeck, 19.08.2009

Dänischburg aufzusuchen, allerdings bestehen in geringerer Fahrtzeitdistanz (und ohne mautpflichtigen Tunnel) weitere attraktive Nahversorgungsangebote, bspw. das Stadtteilzentrum Marli-Kaufhof mit Plaza, Aldi, Lidl, Netto, Penny usw.).
Des weiteren erschließt sich uns nicht, warum das Kerneinzugsgebiet zwar in Richtung Norden bis über Pansdorf hinaus bis an Scharbeutz heranreichen soll (entspricht über 10 Min. Fahrtzeit bzw. rd. 11 km) wohingegen das Kerneinzugsgebiet in südwestlicher Richtung schon bei einer Fahrtzeitdistanz von ca. 7 Minuten bzw. einer Entfernung von weniger als 5 km enden soll. Die konkurrierenden Einkaufslagen im Lübecker Stadtgebiet können hier jedenfalls nicht als hinreichende Begründung herangezogen werden, denn auch im nördlichen Bereich des Einzugsgebietes besteht die Möglichkeit, in wesentlich kürzerer Distanz bspw. die Versorgungsstandorte in Scharbeutz (u.a. Sky, Penny, Aldi) oder in Timmendorfer Strand (u.a. Famila, Aldi) aufzusuchen. Die Abgrenzung der Zone 1 des Einzugsgebietes erscheint uns somit nicht plausibel.

DLP, S. 28: „Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl im Einzugsgebiet (Zone 1), errechnet sich eine überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarfsbereich von rd. 650 qm/1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt: rd. 460 qm/ 1.000 Einwohner). Dieser Wert ist jedoch vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Bedeutung Lübecks und der damit verbundenen Versorgungsfunktion für das Umland zu relativieren. [...] Von einem signifikanten Überbesatz an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche ist demnach nicht zwangsläufig auszugehen.

CIMA: Wie bereits weiter oben konstatiert, sollte eine Betrachtung der Verkaufsfläche im periodischen Bedarf möglichst kleinräumig, also in Bezug auf den theoretisch „nah zu versorgenden" Bereich vorgenommen werden. Die Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf liegt für den Stadtteil Buntekuh bei rd. 1,93 qm/Ew., der Wert liegt also mehr als viermal so hoch wie der von DLP zum Vergleich genannte Bundesdurchschnitt (0,46 qm/Ew.). Insofern ist es für uns nicht nachvollziehbar, dass hier aus Sicht von DLP noch nicht von einem signifikanten Überbesatz an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche auszugehen ist.
Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang auch, dass es aus raumordnerischer Sicht keinesfalls die zentralörtliche Versorgungsfunktion Lübecks ist, sein Umland mit Angeboten des periodischen Bedarfs zu versorgen. Gemäß dem Grundsatz 2 des Kapitels 2.8 des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 gilt: „In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden." In diesem Zusammenhang muss somit auch festgehalten werden, dass die bereits heute stark überdurchschnittlichen Ausstattung im Stadtteil Buntekuh im periodischen Bedarf die Chancen für die Umlandkommunen einschränkt, selbst „ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs" vorzuhalten.

DLP, S. 29:Karte „Wettbewerbssituation im periodischen Bedarf in der Zone 1 des Einzugsgebietes"

CIMA: Zur Frage der generellen Belastbarkeit eines nach Bedarfsbereichen untergliederten Einzugs-/Untersuchungsgebiet verweisen wir auf die Ausführungen weiter unten.
Auch bei der Karte für das Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens CITTI-PARK im periodischen Bedarf erschließt sich uns die Sinnhaftigkeit der gewählten räumlichen Abgrenzung nicht. In östlicher Richtung des Vorhabenstandortes fand offenbar eine Orientierung an einer 10-Minuten-Fahrtzeitdistanz statt. Hier wurden als Begrenzungen für das definierte Einzugsgebiet die Hauptverkehrsachsen B 206 und B 207 gewählt. Gleichzeitig wurden aber bedeutende Nahversorgungsstandorte, die sich direkt an dieser Achse befinden, nicht berücksichtigt, so z.B. das Stadtteilzentrum Wirth-Center (u.a. Real, Aldi) oder auch das Stockelsdorfer Hauptzentrum (u.a. Sky, Aldi, Penny).
Nicht begründet ist in diesem Zusammenhang auch, warum die Stadt Bad Schwartau aus dieser Betrachtung herausgenommen wurde, obwohl sich Bad Schwartau noch innerhalb eines 10-Minuten-Fahrtzeitradius befindet.
In westlicher Richtung wurde das Einzugsgebiet schließlich bis über die Stadt Reinfeld hinaus ausgedehnt, was einer Fahrtzeitentfernung von annähernd 15 Minuten entspricht, in jedem Fall jedoch deutlich über 10 Minuten. Zweifelsfrei besteht aus Reinfeld eine gewisse Orientierung auf den Einkaufsstandort CITTI-PARK. Jedoch kann auch für die Stadt Bad Schwartau von einer ähnlich starken Orientierung auf diesen regional bedeutsamen Einzelhandelsstandort ausgegangen werden. DLP lässt hier nähere, nachvollziehbare Begründungen vermissen, auch die zitierten „vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Echtzahlen zur Umsatzherkunft des CITTI-Parks" wurden nicht näher nachvollziehbar gemacht.

DLP, S. 30 (Fußnote): „Das Oberzentrum Schwerin sowie das Mittelzentrum Wismar liegen innerhalb des Einzugsgebiets von IKEA (siehe auch Kap. 6.1.1). Auf eine Darstellung deren Angebotssituation wurde jedoch verzichtet, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Städte von dem Ansiedlungsvorhaben nicht spürbar beeinträchtigt werden. Dafür spricht zum einen die relativ große räumliche Entfernung zum Vorhabenstandort sowie zum anderen die Tatsache, dass der Innenstadteinzelhandel der beiden Städte größere Teile seines Umsatzes mit Kunden generiert, die außerhalb des Einzugsgebiets des Ansiedlungsvorhabens leben. Diese Umsätze sind von möglichen vorhabeninduzierten Umverteilungs-wirkungen nicht betroffen."

CIMA: Zur Frage der generellen Belastbarkeit eines nach Bedarfsbereichen untergliederten Einzugs-/Untersuchungsgebiet verweisen wir auf die Ausführungen weiter unten. Aus unserer Sicht erschließt sich nicht, warum Schwerin und Wismar zwar innerhalb des Einzugsgebietes des IKEA Einrichtungshauses liegen sollen, jedoch nicht innerhalb des direkt zum Einrichtungshaus benachbarten Shoppingcenter und des angeblich „räumlich sehr weitläufigen Einzugsgebiet" des House of Living.
In Bezug auf eine mögliche Betroffenheit der Innenstädte von Wismar und Schwerin stellt sich konkret die Frage nach den jeweiligen Einzugsgebieten, also der Herkunft ihrer Innenstadtkunden. Es dürfte wohl außer Frage stehen, dass zu diesen Einzugsgebieten auch wesentliche Teile der Kreise Nordwestmecklenburg

und Herzogtum Lauenburg gehören, also der Region zwischen Lübeck und Wismar/ Schwerin. Bei Bewohnern dieser Bereiche muss eine Umorientierung im Einkaufsverhalten von Wismar oder Schwerin auf Lübeck durchaus in Betracht gezogen werden.
Diese Annahme bestätigt DLP selbst z.B. für die Stadt Grevesmühlen im Kreis Nordwestmecklenburg: „Im interkommunalen Wettbewerb steht Grevesmühlen neben Lübeck vor allem mit Wismar und Schwerin." (DLP, S. 41)
Insofern halten wir es für fachlich nicht begründet, eine spürbare Beeinträchtigung bereits im Voraus auszuschließen. Bei einer fundierteren gutachterlichen Vorgehensweise hätten die Innenstädte von Wismar und Schwerin in der Wirkungsprognose betrachtet werden müssen, um auf diese Weise die vermutete Nicht-Beeinträchtigung konkret belegen zu können.

DLP, S. 37: „Das Einzelhandelsangebot in den zentrenrelevanten Vorhabensortimenten in den Innenstädten der Mittelzentren im Lübecker Umland beträgt insgesamt knapp 59.500 qm Verkaufsfläche. [...] Davon entfällt mit knapp 16.500 qm Verkaufsfläche der größte Teil auf die Innenstadt von Ahrensburg [...]. Auch umsatzseitig wird die Angebotsstruktur vor allem von der Ahrensburger Innenstadt [...] geprägt"

CIMA: Nach Ansicht der CIMA ist die Stadt Ahrensburg nicht mehr dem Einzugsgebiet des Planvorhabens im Lübeck-Dänischburg zuzuordnen, mithin kann Ahrensburg aus unserer Perspektive auch nicht als „Mittelzentrum im Lübecker Umland" bezeichnet werden.
Die Stadt Ahrensburg grenzt direkt an die Hansestadt Hamburg an, die Entfernung der Stadtzentren beträgt ca. 20 km, die Entfernung Ahrensburgs zum nächstgelegenen IKEA-Standort in Hamburg-Moorfleet beträgt ebenfalls rd. 20 km. Hingegen beträgt die Entfernung von Ahrensburg zum Lübecker Stadtzentrum rd. 35 km, die Entfernung zu Vorhabenstandort in Lübeck-Dänischburg gut 40 km.
Daneben sind in die Betrachtung auch die faktischen Einkaufsorientierungen einzustellen. Diese sind für Ahrensburg als klar auf die Hansestadt Hamburg orientiert zu sehen. Auch die Arbeitsmarktverflechtungen (Pendlerbewegungen) sind von Ahrensburg aus deutlich auf Hamburg ausgerichtet.
Auch eine von der CIMA durchgeführte repräsentative Haushaltsbefragung[4] in Ahrensburg belegt diese Annahmen zur Einkaufsorientierung: Eine Frage nach den Wettbewerbsstandorten mit zunehmender Bedeutung ergab, dass 69 % der Ahrensburger, die heute weniger in Ahrensburg selbst einkaufen als vor 3 Jahren, dafür heute mehr in Hamburg einkaufen. Lübeck wurde als alternativer Einkaufsstandort nicht genannt.
Letztlich bestätigt DLP selbst, dass Ahrensburg eher dem Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Hamburg hinzuzurechnen ist als dem Standort Lübeck: „Im interkommunalen Wettbewerb steht Ahrensburg eher mit dem benachbarten Oberzentrum Hamburg als mit Lübeck." (DLP, S. 40; analog S. 148)
Letztlich legt die Hinzunahme des leistungsfähigen Einzelhandelsstandortes Ahrensburg in das Einzugs-/ Untersuchungsgebiet damit die Vermutung nahe, dass dadurch die prognostizierten Auswirkungen des Planvorhabens im Nahbereich abgemildert werden sollen.

[4] vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Ahrensburg, CIMA GmbH, 27.08.2012

DLP, S. 45: „Aufgrund der räumlichen Nähe steht Plön verstärkt im interkommunalen Wettbewerb mit dem Oberzentrum Kiel."
analog S. 149: „Dies gilt umso mehr, als dass Plön am äußersten Rand des Einzugsgebiets liegt."

CIMA: Diese Aussagen von DLP bestätigen in gewisser Weise bereits die Einschätzung der CIMA, dass Plön nicht mehr dem Einzugsgebiet der Planvorhaben in Lübeck zuzuordnen ist. Ähnlich wie Ahrensburg eindeutig dem Einzelhandelsstandort Hamburg zuzuordnen ist, sind auch Kunden aus Plön eindeutig auf den Einzelhandel in Kiel (einschließlich Ostseepark Schwentinental) fokussiert. Von einer nennenswerten Umlenkung dieser Einkaufsorientierung auf Lübeck aufgrund der Planvorhaben in Dänischburg und Herrenholz gehen wir nicht aus.
Auch hier besteht daher die Vermutung, dass der Einzelhandelsstandort Plön deshalb dem Einzugsgebiet zugeordnet wurde, weil dadurch die prognostizierten Auswirkungen des Planvorhabens im Nahbereich abgemildert werden sollen.

DLP, S. 48: „Der wichtigste Magnetbetrieb in Bad Schwartau ist das Kaufhaus Matzen. Darüber hinaus sind vor allem die Buchhandlung Weiland sowie das Einrichtungshaus Steinfeldt als Frequenz erzeugende Betriebe anzuführen. Ansonsten ist die Einzelhandelsstruktur überwiegend kleinteilig ausgeprägt. Leerstände sind vereinzelt vorzufinden. Insbesondere die Rathauspassage ist von einem großen Anteil leer stehender Verkaufsräume geprägt. Von einer Vorschädigung der Innenstadt ist aber nicht auszugehen."
analog S. 141: „Auch ist zu berücksichtigen, dass es in Teilbereichen bereits heute konzentrierte Leerstände gibt, die auf instabile Strukturen hinweisen, wenngleich eine Vorschädigung nicht zu konstatieren ist."

CIMA: Aus unserer Sicht wurden die strukturellen Probleme der Bad Schwartauer Innenstadt nicht ausreichend gewürdigt. Lediglich auf einen „großen Anteil leer stehender Verkaufsräume" hinzuweisen und dann aber eine Vorschädigung der Bad Schwartauer Innenstadt zu verneinen, greift aus unserer Sicht zu kurz.
Die Innenstadt von Bad Schwartau wies auch zum Analysezeitpunkt von DLP erkennbare strukturelle Schwächen auf. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Schwartau[5] heißt es dazu „Obgleich in der Bad Schwartauer Innenstadt mehr als zwei Drittel der Einzelhandelsflächen des gesamten Stadtgebietes sowie zahlreiche Dienstleistungs-, Gastronomie- und öffentliche Nutzungen vertreten sind, sind auch deutliche strukturelle Schwächen erkennbar. Dazu gehören Angebotslücken in mehreren Warengruppen und zahlreiche Geschäftsleerstände". Die Stadt Bad Schwartau hatte diese Problematik auch bereits erkannt und sich dazu entschlossen, aktiv Maßnahmen zur Aufwertung und Stärkung ihrer Innenstadt zu ergreifen. Als Grundlage hierfür wurde unter anderem bereits im Februar 2011 die Erarbeitung eines „Innenstadtprofils" initiiert, aus dem unter anderem zahlreiche Handlungsfelder und Empfehlungen zur Stärkung der Innenstadt hervorgehen. Sämtliche Maßnahmen werden selbstverständlich auch durch konkurrierende Planungen, wie beispielsweise das IKEA-Planvorhaben in nur rd. 4 km Entfernung beeinflusst.
Zu einer Vorschädigung der Bad Schwartauer Innenstadt haben in den letzten Jahren sicherlich auch Einzelhandelsprojekte in der direkt angrenzenden

[5] CIMA GmbH, Mai 2012 (Analysezeitraum Mai bis Juni 2011)

Hansestadt Lübeck beigetragen, so z.B. die Ansiedlung zahlreicher zentrenrelevanter Fachmärkte an der Schwartauer Landstraße (u.a. mit BonPrix, Kik, Ernsting's family, Siemes Schuhcenter, Görtz Outlet Store).

DLP, S. 50: Karte „Wettbewerbssituation im Möbeleinzelhandel (ab 5.000 qm VKF; ohne Randsortimente)"

CIMA: Obgleich im erläuternden Text erwähnt wird, dass es sich bei dem Standort XXXLutz in Lübeck Genin-Süd mit rd. 40.000 qm Verkaufsfläche für Möbel lediglich um einen „prospektiven" Standort handelt, so ist die Darstellung in der Karte doch irreführend, da hier der Hinweis auf den prospektiven Charakter dieses Standortes fehlt. Ohne die 40.000 qm dieses Standortes stellt sich die Wettbewerbssituation im Umfeld des Planvorhabens entscheidend anders dar, da als größte Wettbewerber in Lübeck und den umliegenden Gemeinden dann nur noch Möbel Sconto in Lübeck mit rd. 5.800 qm Verkaufsfläche sowie Möbel Pfiff in Lübeck mit rd. 8.300 qm VK übrig bleiben.
Die CIMA hat bereits im Jahr 2010 die zeitnahe Realisierung des Planvorhabens in Genin-Süd als unwahrscheinlich eingeschätzt, weshalb in dem CIMA-Gutachten zu den Auswirkungen des IKEA-Planvorhabens als gerichtsfestes Szenario ausdrücklich eine Betrachtung ohne Annahme Planvorhabens Genin-Süd berechnet wurde[6].
Die Realität zeigt, dass sich diese Annahme der CIMA zu bestätigen scheint, denn auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt scheint eine Umsetzung des Vorhabens nicht wahrscheinlich[7]. Der CIMA liegen weitere Informationen vor, die dafür sprechen, dass auch weiterhin auf absehbare Zeit eine Planvorhabenumsetzung in Genin-Süd nicht stattfinden wird.

DLP, S. 51: „Innerhalb Lübecks fällt die Verkaufsflächendichte im Segment Bau- und Gartenbedarf relativ hoch aus."

CIMA: Diese Bemerkung ist grundsätzlich richtig. Es fehlt dann in diesem Zusammenhang eine nähere Auseinandersetzung mit dem Thema, warum trotz einer guten Versorgungsdichte überhaupt noch ein weiterer Bau- und Gartenmarkt – noch dazu an einem heute noch nicht als Fachmarktagglomeration geprägten Standort – überhaupt sinnvoll oder erforderlich sein soll. Hier wäre die Würdigung einzelhandelskonzeptioneller Aussagen und Zielsetzungen wünschenswert.

DLP, S. 53: „Das entsprechende Baurecht liegt bereits seit sieben Jahren vor. Gleichwohl ist in den zurückliegenden sieben Jahren am Standort keinerlei Einzelhandelsnutzung entstanden; auch aktuell liegt weder ein Bauantrag für das Möbelhaus noch für die ergänzenden Fachmarktnutzungen vor."

[6] Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines IKEA-Homeparks mit Scandinavien Center in Lübeck-Dänischburg, CIMA GmbH, 31.08.2010, S. 55

[7] vgl. z.B. Berichterstattung in den Lübecker Nachrichten, zuletzt z.B. am 13.02.2013 (Artikel „Hängepartie in Lübeck")

CIMA: Wie bereits oben ausgeführt, erschließt sich uns nicht, warum das Vorhaben in Lübeck Genin-Süd als gegeben hingenommen wird, wenngleich DLP nach eigenen Angaben selbst eine Realisierung für nicht absehbar hält.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ohne Berücksichtigung von Genin-Süd die Wirkungsprognose zu grundlegend anderen Ergebnissen kommen würde.

DLP, S. 54: Abbildung „Markteintrittsszenarien und Wahrscheinlichkeiten für die geplanten Einzelhandelsnutzungen am Standort Genin Süd"

CIMA: Zu den generellen Zweifeln der CIMA, das Vorhaben Genin Süd in der Wirkungsprognose bereits von vornherein als gesetzt zu betrachten, wurden oben bereits Ausführungen getroffen. Darüber hinaus erschließt sich uns nicht, wie sich der von DLP genannte „Maßgebliche Umverteilungsschwellenwert" ableitet. Offenbar soll hier durch eine pauschale Herabsetzung des Abwägungsschwellenwertes eine pauschale Vorschädigung der betrachteten Standorte im Einzugs-/Untersuchungsgebiet simuliert werden. Es finden sich jedoch keinerlei Erklärungen, woraus sich die Reduzierung des Schwellenwertes um genau 1,5 %-Punkte auf 8,5 % ergibt.
Desweiteren wird mit einer solchen pauschalen Herabsetzung des Schwellenwertes verkannt, dass einzelne Standorte durch das jeweilige Vorhaben in erheblichem Umfang stärker betroffen wären als andere Standorte. Eine mögliche Vorschädigung müsste also jeweils individuell für jeden zu bertachtenden Standort ermittelt werden. Für eine Bewertung der Umverteilungswirkung in Hinblick auf mögliche städtebaulich relevante Auswirkungen genügt eine solche Betrachtungsweise daher unseres Erachtens nicht.
Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Annahme des Vorhabens Genin-Süd als grundsätzliche Ausgangssituation im Ergebnis dazu führt, Umsatzanteile der zu prüfenden Planvorhaben auf diesen Standort umzuverteilen, um dadurch die anteiligen Umsatzumverteilungswirkungen auf die sonstigen betrachteten Standorte zu reduzieren. Ob diese Annahme begründet ist, lässt sich jedoch nicht nachvollziehen, da sich aus dem Gutachten und den Berechnungstabellen von DLP hierzu keine Informationen entnehmen lassen.

DLP, S. 55: „Aus der Sicht der Gutachter ist es weitaus eher wahrscheinlich, dass (im Falle der Realisierung) eine vollständige Marktwirksamkeit von Genin Süd erst in 2014 oder 2015 erfolgt und damit eine vollständige Überlagerung der Marktwirksamkeit des Projekts in Lübeck-Dänischburg sowie der CITTI-Park-Erweiterung mit dem Vorhaben in Genin Süd unwahrscheinlich wird. Mit anderen Worten: Während die Vorhaben in Lübeck-Dänischburg (IKEA) und in Herrenholz (CITTI-Park) bis 2012/2013 realisiert sein werden, folgt das Vorhaben in Genin Süd (im Falle der Realisierung) aus Sicht der Gutachter zeitlich danach. Die Vorhaben IKEA und CITTI werden sich bis 2014/2015 am Markt behauptet, die Wirkungen auf den bestehenden Einzelhandel bereits weitgehend niedergeschlagen haben."

CIMA: Die gegenwärtige Situation belegt rückblickend, wie wenig realistisch die von DLP getroffenen Annahmen zur Marktwirksamkeit der einzelnen Planvorhaben waren. Die CIMA hat schon in ihrem Gutachten im August 2010 dargelegt, dass als gerichtsfestes Szenario die Auswirkungen der jeweiligen Planvorhaben auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen, also auf den

Status Quo des Einzelhandelsbestandes zum Analysezeitpunkt, geprüft werden sollten. Eine spekulative Annahme von modifizierten Marktbedingungen zum (ebenfalls spekulativen) Zeitpunkt des Markteintrittes halten wir allenfalls als zusätzliches, nicht gerichtsfestes Szenario für sinnvoll.
Ebenso halten wir es nicht für vereinbar mit dem gutachterlich gebotenen „worst case"-Ansatz, von vornherein davon auszugehen, dass sich zum Zeitpunkt des möglichen Markteintrittes eines Planvorhabens „die Wirkungen auf den bestehenden Einzelhandel bereits weitgehend niedergeschlagen haben". Wie kann der Gutachter sichergehen, dass durch ein Planvorhaben nicht eine gewisse „Vorschädigung" ausgelöst wurde, die es bei der Bewertung eines weiteren Vorhabens mit einem späteren Markteintritt zu berücksichtigen gilt?

DLP, S. 56: „Die Flächen für den Bau- und Gartenfachmarkt spielen für die Bewertung keine Rolle, da Genin Süd außerhalb des Einzugsgebiets des geplanten Bau- und Gartenfachmarkts in Lübeck-Dänischburg liegt."

CIMA: Wie auch weiter unten näher ausgeführt wird, halten wir das Heranziehen unterschiedlicher Einzugs-/Untersuchungsgebiete innerhalb eines Gesamtvorhabens nicht für schlüssig. Dies zeigen an dieser Stelle auch die Ausführungen zu den Einzugsgebieten der Bau- und Gartenfachmärkte bei den Planvorhaben in Lübeck-Dänischburg sowie in Lübeck-Genin Süd. Bei beiden Vorhaben würde es sich um einen Möbelvollsortimenter, einen Bau- und Gartenmarkt sowie umfangreiche ergänzende Angebote (in einem Fall ein Einkaufszentrum, im anderen Fall mehrere Fachmärkte) handeln. Beide Vorhaben können also als sehr typähnlich betrachtet werden und dürften dementsprechend auch sehr ähnliche Zielgruppen ansprechen. Auch wenn ein Vorhabenstandort sich im Norden Lübecks befindet, der andere Standort im Süden, so ist insgesamt doch von sich deutlich überschneidenden Einzugsgebieten beider Vorhaben auszugehen. Die Annahme zu treffen, dass ein Standort seine Kunden nur aus dem nördlichen Stadtgebiet und Umland von Lübeck generiert, das andere nur aus dem südlichen Stadtgebiet und Umland, halten wir für nicht plausibel.
Daher dürften nach unserer Ansicht die Flächen für den Bau- und Gartenmarkt keineswegs aus der Betrachtung ausgeblendet werden.

DLP, S. 57: „[...] Weiße Ware und Lampen/Leuchten werden allesamt in Form von Randsortimenten in einer Größenordnung zwischen maximal 1.500 bis 3.000 qm innerhalb des Möbelhauses angeboten. [...]Eine Wirkungsverschärfung für die zentralen Versorgungsbereiche im Segment Lampen/Leuchten und Weiße Ware ist im Falle einer Realisierung von Genin Süd insofern nur bedingt erkennbar."

CIMA: Auch Bau- und Gartenmärkte führen i.d.R. das Sortiment Lampen/Leuchten in nicht unerheblichem Umfang. Wäre der Bau- und Gartenmarkt beim Planvorhaben Genin-Süd mit betrachtet worden, wäre DLP u.U. zu einer anderen Schlussfolgerung bzgl. einer möglichen Wirkungsverschärfung gekommen.

DLP, S. 57: „Zudem ist zu berücksichtigen, dass diese Sortimente [Heimtextilien, Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires] in großen Teilen in Form von Randsortimenten angeboten werden und insofern nur selten zentrenprägend sind."

CIMA: In der Lübecker Innenstadt führt u.a. das Karstadt Living-Haus Heimtextilien sowie Hausrat und Geschenkartikel auf insgesamt über 3.000 qm Verkaufsfläche. Weitere bedeutende Anbieter sind bspw. Betten Struve oder Butlers, aber auch zahlreichere kleinere Anbieter, bspw. allein 25 Betriebe mit zusammen rd. 2.500 qm relevanter Verkaufsfläche allein in den Nebenlagen Hüx- und Fleischhauerstraße.
In der Innenstadt von Bad Schwartau ist als relevanter Anbieter u.a. das Einrichtungshaus Steinfeldt ansässig, welches DLP selbst als „Frequenz erzeugenden Betrieb" der Bad Schwartauer Innenstadt bezeichnet.
Insofern können wir die Einschätzung von DLP nicht teilen, dass es sich bei Heimtextilien sowie bei Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires nicht um zentrenprägende Sortimente handeln soll. Sicherlich besitzen diese Sortimente nicht die gleiche Funktion als „innerstädtischen Leitsortiment" wie Bekleidung und Schuhe, dennoch kann aus unserer Sicht eine gewisse zentrenprägende Bedeutung nicht abgesprochen werden.

DLP, S. 58: „Betroffen sind [in den Segmenten Spielwaren und Sportartikel] neben der Lübecker Innenstadt vor allem der Sonderstandort Plaza-CITTI sowie das Stadtteilzentrum Wirth Center und im Bezug auf Sportartikel auch die Umlandzentren."

CIMA: Es wird suggeriert, dass die Bad Schwartauer Innenstadt als Umlandzentrum allenfalls im Sortiment Sportartikel, nicht aber im Sortiment Spielwaren betroffen wäre. Dabei wird außer Acht gelassen, dass auch das Spielwarengeschäft Die Rappelkiste mit rd. 400 qm Verkaufsfläche ein nicht unbedeutender Frequenzbringer für die Bad Schwartauer Innenstadt ist. Nach unserer Einschätzung müsste somit durchaus auch im Segment Spielwaren von einer Wirkungsverschärfung für die Bad Schwartauer Innenstadt ausgegangen werden.

DLP, S 60ff: Ausführungen zum Einzugsgebiet; „Mit dem Einzugsgebiet wurde von den Gutachtern der Bereich abgegrenzt, aus dem das Vorhaben den Großteil seiner Umsätze generiert und in dem folglich auch die höchsten Auswirkungen zu erwarten sind. [...]
So sind die Anbieter des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) aufgrund ihrer Struktur und Größe vor allem auf die Versorgung der Bevölkerung im Kernbereich des Vorhabens (Zone 1) ausgerichtet [...]
Für den geplanten Bau- und Gartenfachmarkt wird infolge der hohen Wettbewerbsintensität innerhalb der Hansestadt Lübeck und der für diese Branche hohen Distanzempfindlichkeit der Verbraucher jedoch lediglich von einem Einzugsgebiet ausgegangen, das die nördlichen Teilbereiche der Zone 2 umfasst (Zone 2b). [...]"

CIMA: Wie bereits mehrfach angemerkt halten wir es für nicht korrekt, innerhalb eines Gesamtvorhabens für einzelne Vorhabenkomponenten und Bedarfsbereiche

unterschiedliche Einzugsgebiete zu definieren. Die CIMA definiert bei entsprechenden Untersuchungen grundsätzlich ein gemeinsames Einzugs-/ Untersuchungsgebiet für das Gesamtvorhaben, da davon ausgegangen werden muss, dass die einzelnen Vorhabenkomponenten Synergieeffekte untereinander erzeugen und ein Großteil der Besucher nicht nur ein Geschäft am Standort aufsucht, sondern mehrere Angebote – auch unterschiedlicher Bedarfsstufen – wahrnimmt.
Mit anderen Worten: Wir gehen davon aus, dass bspw. ein Großteil der Besucher des IKEA-Einrichtungshauses auch das Shoppingcenter und/oder den Bau- und Gartenmarkt aufsuchen wird. Ebenso würden sich viele Besucher des Shoppingcenters, die dort zentrenrelevante Sortimente kaufen, gleichzeitig auch Lebensmittel im ansässigen Verbrauchermarkt kaufen.
Dafür spricht auch, dass selbst IKEA als Projektentwickler auf seiner Homepage[8] für das Gesamtvorhaben in Lübeck Dänischburg („unter einem Dach") von nur einem Einzugsgebiet mit einem einheitlichen Kundenpotenzial spricht.
So wäre beispielsweise auch für einen einzelnen, solitär gelegenen Bau- und Gartenmarkt die Aussage grundsätzlich richtig, dass die Kunden „infolge der hohen Wettbewerbsintensität innerhalb der Hansestadt Lübeck" in dieser Branche eine hohe Distanzempfindlichkeit besitzen. Da es sich jedoch nicht um einen solitären Standort handelt, sondern um einen agglomerierten Standort mit IKEA Einrichtungshaus und Shoppingcenter, liegt ein wichtiger Faktor vor, der die Distanzempfindlichkeit erheblich aufweicht. Die Kopplungspotenziale belegt der Standort Hamburg-Moorfleet, wo das IKEA Einrichtungshaus ebenfalls eine Standorteinheit mit einem Baumarkt eingegangen ist. Laut einer Untersuchung der BBE-Handelsberatung München[9] koppeln immerhin 20 % der IKEA-Besucher ihren Einkauf mit einem Besuch in einem Baumarkt.
Ebenfalls zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall die Tatsache, dass mit Hornbach voraussichtlich ein Betreiber in Lübeck-Dänischburg einziehen wird, welcher in der gesamten Region bisher nicht ansässig ist. Die Distanzempfindlichkeit dürfte hiermit bei den Kunden geringer sein, als dies bspw. der Fall ist, wenn in geringerer oder gleicher Entfernung bereits der gleiche Anbieter erreichbar wäre.

DLP, S. 62: „Darüber hinaus spielte die Lage der nächstgelegenen IKEA-Einrichtungshäuser (Kiel, Rostock, Hamburg-Moorfleet, Hamburg-Schnelsen) und deren Einzugsgebiete eine entscheidende Rolle als einzugsgebietsbegrenzende Faktoren."

CIMA: Diese Einschätzung ist grundsätzlich richtig. Hierbei stellt sich dann aber die Frage, warum DLP davon ausgeht, dass das Einzugsgebiet für das aktuelle Planvorhaben in Lübeck-Dänischburg bis an die Stadtgrenze von Hamburg heranreichen wird. Dass Ahrensburg nach unserer Einschätzung deutlich auf Hamburg als Einkaufsdestination fokussiert ist, haben wir oben bereits ausgeführt.

[8] vgl. http://www.iicg.de/shopping-centres-germany/luebeck; Stand 14.02.2013
[9] vgl. BBE-Handelsberatung München, Möbelatlas 2008, S. 26

DLP, S. 62f: „[...] ist von einem räumlich sehr weitläufigen Einzugsgebiet für das House of Living auszugehen. [...] Die übrigen Anbieter profitieren demnach von Kunden, die sie für sich genommen nicht ansprechen würden, woraus sich die Höhe des Streukundenpotenzials ebenfalls ableiten lässt. [...]
Die Vorhabenkomponenten, die nicht über das gesamte Einzugsgebiet ausstrahlen [...] generieren ihre Kunden dabei auch aus den weiter entfernt liegenden Zonen des Einzugsgebiets. So profitiert bspw. der Verbrauchermarkt über Kopplungswirkungen von Kunden des Möbelhauses, [...] sowie darüber hinaus von Streukunden des Möbelhauses, die außerhalb des gesamten Einzugsgebiets leben."

CIMA: Hier sagt DLP nun selbst, dass die einzelnen Betriebe von den Kopplungseffekten der gesamten Agglomeration profitieren werden, dass also bspw. auch der Verbrauchermarkt oder der Baumarkt Kunden aus Bereichen ansprechen können, die sie an einem Solitärstandort nicht erreichen würden. Diese Aussage spricht für die Betrachtung in einem gemeinsamen, einheitlichen Einzugsgebiet.
Insgesamt erscheinen uns die Begründungen zur Auswahl und räumlichen Umgrenzung der Einzugsgebiete nicht schlüssig.

DLP, 66: „[...] wird der Marktanteil des Vorhabens dabei im fußläufigen Einzugsgebiet etwas höher ausfallen."

CIMA: Diese Aussage ist zwar grundsätzlich richtig. Dabei wird jedoch außer Acht gelassen, dass der vorliegende Standort über so gut wie kein fußläufiges Einzugsgebiet verfügen wird. Innerhalb eines 500 m-Radius, den die CIMA i.d.R. als maximale Entfernung für eine fußläufige Erreichbarkeit annimmt, befinden sich um den geplanten Shoppingcenter-Standort grob überschlägig weniger als 100 Haushalte.

DLP, S. 67: Tabellen „Marktanteile der zentrenrelevanten Vorhabensortimente im Einzugsgebiet" und „Marktanteile der nicht- zentrenrelevanten Vorhaben-sortimente im Einzugsgebiet"

CIMA: Aus den vorgenannten Gründen halten wir es nicht für plausibel warum bspw. der leistungsfähige Unterhaltungselektronik-Fachmarkt (voraussichtlich Saturn), ein Sportartikel-Fachmarkt mit möglicherweise über 3.000 qm Verkaufsfläche oder auch die Bekleidungs- und Schuhgeschäfte als Komponenten innerhalb des Gesamtvorhabens nicht auch bis in die Zone 3 des Untersuchungs-gebietes ausstrahlen sollten.
Unserer Meinung nach hätten daher auch die jeweiligen Marktanteile in der Zone 3 des Einzugsgebietes abgebildet werden müssen.

DLP, S. 68: Tabelle „Umsatzprognose der vorhabenrelevanten Sortimente"

CIMA: Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die von DLP angesetzten Flächenproduktivitäten und stellt zum Vergleich die nach Einschätzung der CIMA unter Berücksichtigung des „worst case"-Ansatzes gebotenen Flächenproduktivitäten gegenüber:

Branchenmix	Verkaufsfl. in qm	Flächenprod. DLP in €/qm	Flächenprod. CIMA in €/qm	Umsatz DLP in Mio. €	Umsatz CIMA in Mio. €	Abweichung in %
Periodischer Bedarf	**4.700**	**4.200**	**4.729**	**19,7**	**22,2**	**-11,2**
Zentrenrelevante Sortimente	**25.625**	**3.423**	**4.400**	**87,7**	**112,8**	**-22,2**
Bekleidung/Schuhe/Accessoires	6.500	3.500	4.500	22,8	29,3	-22,2
Elektro, Foto/Film/Optik	3.500	6.750	8.000	23,6	28,0	-15,6
Spielwaren/Hobbybedarf	1.000	2.300	2.500	2,3	2,5	-8,0
Sport- und Campingartikel	3.100	1.700	3.000	5,3	9,3	-43,3
P/B/S, Bücher/Zeitschriften	1.500	3.000	4.500	4,5	6,8	-33,3
Hausrat/Geschenkart/Wohnacc.	5.500	2.960	4.000	16,3	22,0	-26,0
Lampen/Leuchten	1.050	3.900	3.900	4,1	4,1	0,0
Weiße Ware	1.300	3.500	4.000	4,6	5,2	-12,5
Haus- und Heimtextilien	2.025	1.920	2.500	3,9	5,1	-23,2
Saisonale Ware (IKEA)	150	3.000	4.000	0,5	0,6	-25,0
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	**32.225**	**2.663**	**2.674**	**85,8**	**86,2**	**-0,4**
Möbel	18.330	3.350	3.000	61,4	55,0	11,7
Teppiche/Bodenbeläge	800	2.200	2.000	1,8	1,6	10,0
Bau- und Gartenbedarf	10.000	1.700	2.200	17,0	22,0	-22,7
Pflanzen und Zubehör (IKEA)	1.100	1.500	2.000	1,7	2,2	-25,0
Sonst. Sortimente des House of Living	1.995	2.000	? (2.700)	4,0	5,4	-25,9
Gesamt	**62.550**	**3.090**	**3.536**	**193,3**	**221,2**	**-12,6**

Die Gegenüberstellung zeigt, dass nach Ansicht der CIMA DLP in fast allen Branchen zu niedrige Flächenproduktivitäten angenommen hat. Daraus ergibt sich im Schnitt über alle Branchen eine um fast 500 €/qm zu niedrige Flächenproduktivität bzw. ein um rd. 29 Mio. € (12,6 %) zu niedriger Umsatz. Dabei wurden die Umsatzleistungen in den Branchen Möbel und Teppiche/Bodenbeläge nach unserer Einschätzung eher zu hoch angesetzt, was auch die Gesamtumsatzleistung höher erscheinen lässt. Betrachtet man nur die (in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich kritischen Sortimente), so fällt auf, dass hier die Abweichung von DLP zu CIMA mit 22,2 % besonders deutlich ausfällt.

Die wichtigsten Quellen, die von der CIMA bei der Berechnung der Flächenproduktivitäten herangezogen hat, wurden bereits in dem CIMA-Gutachten vom 31.08.2010 dargelegt, auf dessen Abbildung 116 wir in diesem Zusammenhang verweisen.

In Bezug auf einzelne Vorhabenkomponenten möchten wir einige zusätzliche Punkte anführen: Für die Bau- und Gartenmarktfläche ist einschlägigen Pressemeldungen zufolge Hornbach als Mieter vorgesehen. Bereits 2010 war aufgrund der Wettbewerbssituation Hornbach als möglicher Mieter anzunehmen und wurde aufgrund der betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten (Hornbach neben Bauhaus als „Branchenprimus" bei den durchschnittlichen Flächenleistungen) von der CIMA als möglicher Nutzer angenommen. Aktuell hat sich damit bestätigt, dass die von CIMA zugrundegelegte Flächenleistung von 2.200 €/qm als realistisch betrachtet werden kann, während die von DLP angenommene Flächenleistung mit 1.700 €/qm signifikant unter der durchschnittlichen Leistung eines Hornbach-Baumarktes liegt (vgl. Statistiken des Dähne-Verlages).

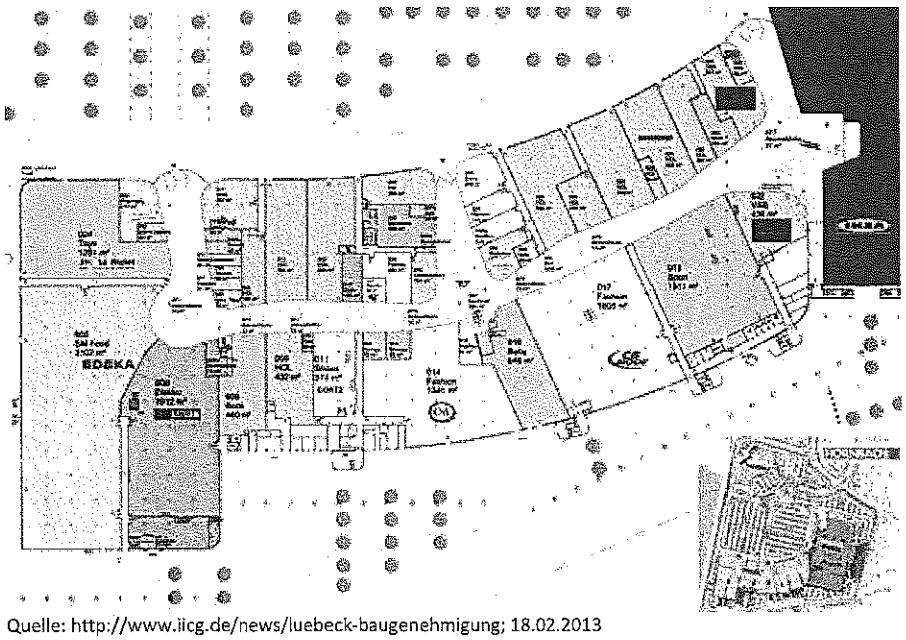
Auch für die Nutzung des Unterhaltungselektronik-Fachmarktes hat sich mittlerweile die Annahme bestätigt, dass Saturn als Mieter als wahrscheinlich anzunehmen ist. Für leistungsfähige Märkte der Media-Saturn-Gruppe sind Umsätze von über 30 bis zu 40 Mio. € oder mehr pro Filiale üblich, auch Eurohandelsinstitut (EHI) und IFH nennen als Benchmark Flächenleistungen von

etwa 8.000 bis 8.500 €/qm[10]. Die von CIMA angesetzte Flächenleistung kann somit als realistisch betrachtet werden. Der Ansatz von DLP, von einem weniger leistungsfähigen Betreiber auszugehen, wurde durch die aktuellen Meldungen zur wahrscheinlichen Vermietung an Saturn widerlegt.

DLP, S. 69: „Mit dem IKEA-Einrichtungshaus und dem Baumarkt sind zwei wesentliche Ankernutzungen nicht innenstadttypisch. Ergänzt werden diese Einrichtungen durch weitere Einzelhandelsnutzungen in Form eines Einkaufszentrums, die größtenteils ebenfalls fachmarktorientiert ausgerichtet sein werden. In jedem Fall wird das Gesamtvorhaben nicht mit der Entwicklung eines innenstadttypischen Shopping Centers vergleichbar sein. Klassische Shopping Center werden seit einigen Jahren nahezu ausschließlich an integrierten Standorten in Innenstädten oder Stadtteilzentren errichtet. Innenstadttypische Shopping Center weisen i.d.R. keine signifikanten nicht-zentrenrelevanten Angebote auf, sind durch eine Vielzahl kleinflächiger, beratungsintensiver Fachgeschäfte in Verbindung mit sogkräftigen Ankerbetrieben (z.B. Bekleidungskaufhaus wie P&C) sowie durch einen eindeutigen Schwerpunkt im Segment Bekleidung (50 bis 70 %) gekennzeichnet. Bei dem Vorhaben in Dänischburg handelt es sich um einen autoorientierten Standort."

CIMA: Als wesentliche Begründung, warum DLP vergleichsweise niedrige Flächenproduktivitäten annimmt, nennt dieser den Fachmarktcharakter mit nicht innenstadttypischem/ nicht-zentrenrelevantem Schwerpunkt. Dieser Einschätzung kann aus Sicht der CIMA nicht gefolgt werden.
Verwunderlich ist in diesem Zusammenhang, dass DLP an dieser Stelle den Charakter des „Gesamtvorhabens" betont, wohingegen bei der Festlegung der Einzugsgebiete eine Unterteilung nach Bedarfsbereichen noch selbstverständlich war.
In jedem Fall kann aus Sicht der CIMA das in Lübeck-Dänischburg geplante Einkaufszentrum/ Shoppingcenter durchaus mit innerstädtischen Shoppingcentern verglichen werden. Der bedeutendste Unterschied ist dabei lediglich der Standort, da es sich hier um einen autokundenorientierten „Grüne Wiese"-Standort handelt, nicht um einen integrierten, innerstädtischen Standort. Die Vorhabenkomponente Shoppingcenter soll innerhalb des Gesamtvorhabens bis zu 24.500 qm Verkaufsfläche einnehmen und würde damit eine bedeutenden Teil der Gesamtverkaufsfläche (60.000 qm) einnehmen. Mit 24.500 qm Verkaufsfläche, welche ganz überwiegend durch zentrenrelevante Sortimente belegt werden sollen, entspricht das Shoppingcenter von seiner Dimensionierung entsprechenden innerstädtischen Centern, wie sie bspw. die Betreiber ECE, mfi oder Multi Development realisieren.
Die Aussage, dass die Mieterstruktur des Shoppingcenters dabei „größtenteils fachmarktorientiert ausgerichtet" sein wird, ist dabei rein spekulativ. Weder in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, noch in der Projektbeschreibung der Inter IKEA Centre Group finden sich Hinweise darauf, dass ausschließlich oder bevorzugt Fachmärkte angesiedelt werden sollen. Auch die aktuell verfügbaren Informationen zu den Mietern zeigen, dass es sich um Betreiber handeln wird, die üblicherweise auch in Innenstädten Filialen betreiben (z.B. Saturn, C&A, Spielemax, Görtz Schuhe, Vino, Schuback Parfümerien, Das Depot).

[10] vgl. z.B. IFH Retail Consultants GmbH: Handel in Zahlen aktuell, Jahrgang 2012, S. 103



Quelle: http://www.iicg.de/news/luebeck-baugenehmigung; 18.02.2013

Die Abbildung zeigt ebenfalls, dass innerhalb des Centers eine vielfältige Mischung aus großflächigen Ankermietern und kleineren Ladeneinheiten geplant ist, wie sie für Shoppingcenter üblich ist und in Übrigen auch in Innenstädten zu finden ist. Bei rd. 60 geplanten Shops ergibt sich – einschließlich der großflächigen Ladeneinheiten, eine durchschnittliche Verkaufsfläche von gut 400 qm je Ladeneinheit. Von einer fachmarktorientierten, mit innerstädtischem Einzelhandel nicht vergleichbaren Struktur kann insofern nicht gesprochen werden.
Auch die Verbindung kleinerer Ladeneinheiten mit sogkräftigen Ankerbetrieben trifft im vorliegenden Fall zu – mit dem Unterschied, dass es sich (neben Saturn, C&A, CB Moden) bei dem sogkräftigsten Ankerbetrieb nicht um ein Bekleidungskaufhaus wie P&C handeln wird, sondern um das IKEA Einrichtungshaus, dessen Magnetwirkung wohl außer Frage stehen dürfte.
Die Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben um einen autoorientierten Standort handeln wird, ist richtig. Aber auch innerstädtische Shoppingcenter sind bis zu einem gewissen Grad als autoorientiert zu bezeichnen. Trotz ihrer innerstädtischen Lage legen Shoppingcenter Wert auf eine gute Pkw-Erreichbarkeit und ein ausreichend dimensioniertes eigenes Parkhaus. Auch bspw. Saturn als typischer Shoppingcenter-Mieter fordert i.d.R. die Anbindung seines Ladenlokals an das shoppingcentereigene Parkhaus.

DLP, S. 69: „Als ein limitierender Faktor bei der Umsatzschätzung wurden die periphere Lage des Vorhabenstandorts und die damit in Verbindung stehende geringe Einwohnerzahl im Naheinzugsgebiet eingeschätzt. Die direkt am Vorhabengrundstück verlaufende Trave wirkt als Barriere zwischen dem Lübecker Stadtgebiet und dem Vorhabenareal. Von Südosten her ist der Vorhabenstandort vom Lübecker Stadtgebiet nur über einen mautpflichtigen Tunnel unter der Trave (Travemünder Landstraße) zu erreichen. Darüber hinaus wurden die regionale Wettbewerbssituation berücksichtigt sowie insbesondere die Tatsache, dass mit

dem CITTIPark-Erweiterungsvorhaben ein zeitgleicher Markteintritt einzelhandelsrelevanter Großprojekte zu erwarten ist (ggf. auch mit Genin Süd), die auch untereinander im Wettbewerb stehen."

CIMA: Die in diesem Abschnitt aufgeführten Faktoren sollten nach unserer Ansicht eher dafür herangezogen werden, die Sinnhaftigkeit des Planvorhabens an diesem Standort aus städtebaulicher und einzelhandelskonzeptioneller Sicht zu hinterfragen. DLP führt auf, dass der Standort nur über eine geringe Einwohnerzahl im Naheinzugsgebiet verfügt und vom Lübecker Stadtgebiet durch die Trave deutlich räumlich getrennt ist. Dies sind wichtige Punkte, die dafür sprechen, dass dieser Standort aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsangebote nicht gut geeignet ist.
Weiter führt DLP auf, dass mit der CITTI-Erweiterung (und ggf. auch Genin-Süd) zeitgleich weitere Einzelhandelsgroßprojekte (in ebenfalls peripherer Lage) zu erwarten sind. Auch vor diesem Hintergrund wäre eigentlich die Erforderlichkeit der Etablierung einer weiteren peripher gelegenen Einzelhandelsagglomeration zu hinterfragen.
Für die Begründung niedriger/ unterdurchschnittlicher Flächenproduktivitäten genügen diese Argumente mithin nicht. Obgleich der Vorhabenstandort nicht optimal an das Lübecker Stadtgebiet angebunden ist, verfügt er doch aufgrund seiner Lage an der A 226 und nahe der A 1 über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus der gesamten Region. Dies sieht im Übrigen auch DLP so: „Die regionale und überregionale verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts ist damit als sehr gut zu bewerten [...]" (DLP, S. 12f) und auch IKEA führt die sehr gute Erreichbarkeit aus der gesamten Region als wesentlichen Standortvorteil auf. „Das IKEA Scandinavian Centre in Lübeck-Dänischburg ist über die A1 und die A226 aus allen Richtungen ideal angebunden. Lübeck liegt zentral in der Lübecker Bucht, einer der beliebtesten Urlaubsregionen Deutschlands mit hoch frequentierten Ostseebädern [...]" (vgl. http://www.iicg.de/shopping-centres-germany/luebeck). Aufgrund der sehr guten, bequemen verkehrlichen Erreichbarkeit in Verbindung mit der Sogwirkung des Gesamtvorhabens (IKEA Einrichtungshaus + Shoppingcenter mit attraktiven Mietern und Sortimenten) wird das Vorhaben eine großes regionales Einzugsgebiet erschließen können. Diese Tatsache spricht aber dafür, dass es sich nicht um einen durchschnittlichen Fachmarktstandort mit niedrigen Flächenproduktivitäten handeln wird, sondern um einen sehr leistungsfähigen Standort mit dementsprechend hohen Flächenleistungen.

DLP, S. 71: Einzugsgebiet CITTI-Park: „So sind die Anbieter des periodischen Bedarfs (hier: Drogeriewaren) aufgrund ihrer Struktur und Größe vor allem auf die Versorgung der Bevölkerung im Kernbereich des Erweiterungsvorhabens (Zone 1) ausgerichtet. Für alle übrigen Sortimente ist davon auszugehen, dass sie über das gesamte Einzugsgebiet ausstrahlen."

CIMA: Innerhalb des CITTI-PARKs ist das CITTI SB-Warenhaus trotz seines Angebotsschwerpunktes im periodischen Bedarf zweifelsfrei der größte Magnet des gesamten Standortes. Er strahlt in die gesamte Ausdehnung des Einzugsgebietes aus. Somit ist aus unserer Sicht nicht plausibel, warum nicht auch das Sortiment Drogeriewaren durch Kopplungskäufe im periodischen Bedarf von den Besuchern des CITTI-Marktes profitieren soll. Nach unserer Ansicht müsste daher das Einzugsgebiet für das Sortiment Drogeriewaren ebenso groß

angenommen werden wie das Einzugsgebiet für den CITTI-Markt bzw. für den CITTI-PARK in seiner Gesamtheit.

DLP, S. 73: „Darüber hinaus kann von einer Potenzialreserve von insgesamt rd. 15 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 114.000 Personen) ausgegangen werden, die sich neben Touristen – insbesondere aus Skandinavien – aus Tagesbesuchern, Geschäftsreisenden, Zufallskunden und Streukunden, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch im CITTI-Park einkaufen, zusammensetzt. Die Höhe der Potenzialreserve leitet sich ebenfalls aus den dem Gutachter von der CITTI Handelsgesellschaft mbH & CO. KG zur Verfügung gestellten Echtzahlen zur Umsatzherkunft ab."

CIMA: Da das Einzugsgebiet („prospektives Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens", S. 72) für das CITTI-Park-Vorhaben von DLP bereits relativ weit gefasst wurde (bis an die Hamburger Stadtgrenze, bis hinter Bad Segeberg sowie bis Grevesmühlen), muss aus unserer Sicht hinterfragt werden, ob über dieses Einzugsgebiet hinaus tatsächlich noch eine Potenzialreserve von 15 % hinzukommen kann. Nach unserer Einschätzung ist dieser Wert tendenziell eher zu hoch angesetzt. Die Bedeutung der zusätzlichen Kaufkraft von (skandinavischen) Touristen mag auf den CITTI-Markt selbst zwar zutreffen, es ist jedoch anzuzweifeln, ob dieser Umsatzherkunfts-Anteil auch auf die weiteren Betriebe im CITTI-Park zutrifft. Denn bekanntermaßen fokussiert sich das Einkaufsverhalten skandinavischer Touristen zu einem Großteil auf das Lebensmittel-Segment (v.a. alkoholische Getränke), die Ausgaben von Touristen beispielsweise im Media Markt, im Sport- oder im Babyfachmarkt dürften aber erheblich geringer ausfallen.
Der CIMA liegen bspw. Echtzahlen eines Unterhaltungselektronik-Fachmarktes in einer stark touristisch geprägten Stadt vor. Dort beträgt der Anteil des Streuumsatzes (≙ Potenzialreserve) insgesamt rd. 3 %. Hierin sind sowohl Tagesbesucher/ Geschäftsreisende/ Streukunden usw. inkludiert als auch Touristen.
Bei der Prognose der Potenzialreserve ist also zu bedenken, dass einzelne Warengruppen, wie beispielsweise Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, kaum Relevanz für die touristische Kaufkraft besitzen.
Insofern ist bei der Prognose der Potenzialreserve eine branchenspezifische Bewertung geboten, nicht wie im vorliegenden Fall geschehen eine pauschale Festlegung über alle Branchen hinweg.

DLP, S. 76: Tabelle „Umsatzprognose der vorhabenrelevanten Sortimente des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens"

CIMA: Die von DLP für das CITTI-PARK-Erweiterungsvorhaben angenommenen Flächenproduktivitäten und Umsatzleistungen können grundsätzlich als ausreichend hoch und einem „worst case"-Ansatz genügend bewertet werden. Lediglich für den periodischen Bedarf (Drogeriewaren) wurde nach unserer Einschätzung eine zu niedrige Flächenproduktivität angesetzt.
Solange keine konkreten Informationen über die genauen Mieterstrukturen vorliegen, müssen wir als Nutzung im „worst case" die Ansiedlung eines dm-Drogeriemarktes annehmen. Auch die geplante Verkaufsfläche von 700 qm spricht dafür, dass die Ansiedlung eines dm Drogeriemarktes wahrscheinlich ist oder

zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. dm kann als „Branchenprimus" bezeichnet werden. Im Geschäftsjahr 2011/2012 verfügte dm deutschlandweit über 1.345 Filialen, in denen 5,11 Mrd. € Umsatz erwirtschaftet wurden. Dies entspricht im Durchschnitt einem Umsatz von rd. 3,8 Mio. € je Filiale bzw. bei einer durchschnittlichen Filialgröße von 570 qm einer Flächenproduktivität von rd. 6.665 €/qm. Zum Zeitpunkt der von DLP durchgeführten Analyse lagen diese Werte zwar noch etwas niedriger (Geschäftsjahr 2009/2010: Ø 3,4 Mio. € je Filiale, Ø rd. 6.279 €/qm Verkaufsfläche) gleichwohl muss die von DLP angesetzte Flächenproduktivität von 3.500 €/qm und der Umsatz von 2,5 Mio. € als zu niedrig bewertet werden.

DLP, S. 77: „Weiterhin spielte der überwiegende Fachmarktcharakter der im CITTI-Park derzeit angesiedelten Einzelhandelsnutzungen eine Rolle."

CIMA: Auch für den CITTI-PARK muss der überwiegende Fachmarktcharakter aus Sicht der CIMA verneint werden. Zwar handelt es sich bei den großflächigen Mietern neben CITTI und Aldi um Fachmarkt-Konzepte (Media Markt, Toys'r'us, B.O.C., Intersport Profimarkt), allerdings stellt sich die übrige Nutzerstruktur mit kleinflächigen Fachgeschäften und Filialisten (z.B. Bambino Kindermoden, mehrere Damen- und Herrenmode-Boutiquen, Young Fashion, Schuhläden Wäsche, Bücher, Schreibwaren, Uhren/Schmuck, Parfümerie etc.) sowie die Nutzungsmischung mit Dienstleistungen (z.B. Friseur, Kosmetikstudio, Reisebüro) und Gastronomie und auch die Anordnung in einer gemeinsamen Mall als typische Shoppingcenter-Struktur dar. Nach der Erweiterung um bis zu 10.000 qm (ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) hätte der CITTI-PARK abzüglich des CITTI-Marktes mehr als 25.000 qm Verkaufsfläche, was ebenfalls der Dimensionierung leistungsfähiger innerstädtischer Shoppingcenter entspricht.
Hinzu kommt, dass auch im Fall des CITTI-PARKs die periphere Lage nicht als limitierender Faktor angesehen werden kann, sondern die gute verkehrliche Erreichbarkeit (Lage an der A 1) auch hier als Positivfaktor im Hinblick auf die Flächenproduktivitäten zu werten ist. Dies zumal der Standort in Lübeck-Herrenholz – anders als der Standort in Lübeck-Dänischburg – auch aus dem Lübecker Stadtgebiet bequem zu erreichen ist.

DLP, S. 78f: „Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Aktuell fließt ein nicht unerheblicher Teil der Nachfrage aus der Zone 1 des Einzugsgebiets an umliegende Nahversorgungsstandorte außerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets ab (z.B. ins Lübecker Kernstadtgebiet sowie nach Travemünde und in die Umlandkommunen Timmendorfer Strand, Scharbeutz und Stockelsdorf. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss den Händlern vor Ort zuvor nicht vollständig zu Gute gekommen sein."

CIMA: Zunächst ist festzuhalten, dass die Nachfrageabflüsse aus der Zone 1 des Einzugsgebietes aus unserer Sicht nicht als Argument für die Ansiedlung periodischer Angebote am Vorhabenstandort herangezogen werden können. Soweit die Nahversorgung für den Stadtteil Kücknitz gemeint ist, innerhalb dessen sich der Vorhabenstandort befindet, so kann festgestellt werden, dass hier bereits ausreichende Nahversorgungsstrukturen vorhanden sind. Innerhalb des

Stadtteilzentrums Kücknitzer Hauptstraße befinden sich mit u.a. zwei Lebensmittelvollsortimentern (Sky, Rewe) und zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl) bereits umfangreiche und attraktive Angebote. Hinzu kommt der Sonderstandort Hochofen mit einem Koppelstandort aus Famila Verbrauchermarkt und Aldi Lebensmitteldiscounter. Zudem ist festzuhalten, dass der Vorhabenstandort, wie oben ausgeführt, nur sehr bedingt eine fußläufige Versorgungsfunktion wahrnehmen kann.
Soweit sich die Aussage von DLP auf die (Nah-)Versorgung für die angrenzenden Gemeinden beziehen, so muss hervorgehoben werden, dass das Vorhaben aus raumordnerischer Sicht für diese Kommunen keinen Versorgungsauftrag im periodischen Bedarf besitzt und dass dadurch möglicherweise Ansiedlungsbemühungen dieser Kommunen, die auf die Verbesserung der eigenen Nahversorgungsstrukturen abzielen, konterkariert werden.

DLP, S. 79: „...Erst für den so bereinigten Umsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird."

CIMA: Aus unserer Sicht ist es methodisch nicht richtig, den Vorhabenumsatz zunächst um vermeintliche Kaufkraftrückholeffekte zu reduzieren, bevor dieser in die ökonomische Wirkungsprognose eingestellt wird. Die Wirkungsprognose soll die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel abbilden. Woher (also aus welcher Kaufkraft) der Umsatz der betroffenen Betriebe stammt, ist dabei zunächst unbeachtlich – dies wird erst für die Beurteilung des raumordnerischen Kongruenzgebotes relevant. Eine Reduzierung des Vorhabenumsatzes vor der ökonomischen Wirkungsprognose konterkariert insofern den „worst case"-Ansatz und dient lediglich dazu, die ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen zu reduzieren.

DLP, S. 80: Tabelle „Wirkungsprognose 2013 des Ansiedlungsvorhabens in Lübeck-Dänischburg – Periodischer Bedarf"

CIMA: Wie beschrieben halten wir es nicht für fachlich richtig, den in die Wirkungsprognose einzustellenden Umsatz bereits zuvor um mögliche „Kompensationseffekte durch die Umlenkung von Abflüssen" zu reduzieren. Dies zumal aus den Beschreibungen nicht hervorgeht, um welche Kaufkraftabflüsse es sich hierbei handelt. Soll es sich hierbei um Kaufkraft handeln die aus Lübeck-Dänischburg nach bspw. Lübeck-Zentrum, Bad Schwartau oder Ratekau abfließt? Denn nur die Bindung örtlicher Kaufkraft kann einem Planvorhaben im periodischen Bedarf überhaupt positiv angerechnet werden. Sofern es sich um die „Rückholung" von abfließender Kaufkraft aus bspw. Bad Schwartau oder Ratekau handeln soll, so sei nochmals deutlich darauf hingewiesen, dass der Standort in Lübeck-Dänischburg diese Kaufkraft aus raumordnerischer Sicht nicht binden soll, d.h. hierfür keine Versorgungsaufgabe hat.
Stellt man nun in die Berechnung den tatsächlichen Vorhabenumsatz ein, nicht den um verschiedene Effekte modifizierten Umsatz, so ergibt sich beispielsweise für das Stadtteilzentrum Kücknitzer Hauptstraße eine Umverteilungsquote von rd. 13,5 % anstatt 12,3 % (Umverteilungsumsatz 2,61 Mio. € anstatt 2,37 Mio. €), für die Innenstadt von Bad Schwartau ergäbe sich dann eine Umverteilungsquote von rd. 14,2 % anstatt 12,9 % (Umverteilungsumsatz 4,34 Mio. € anstatt 3,95 Mio. €).

DLP, S. 97: Tabelle „Prospektive Umverteilungswirkungen im Segment Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires (5.000 qm) – Umlandzentren"

CIMA: Während in den vorangegangenen Branchen die von DLP angenommenen Bestandsumsätze der einzelnen Standorte zumindest im Groben mit den CIMA-Einschätzungen übereinstimmten, so ist im Segment Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires eine sehr deutliche Abweichung festzustellen:
DLP geht in diesem Segment von einer Umsatzleistung der Bad Schwartauer Innenstadt von rd. 2,7 Mio. € aus (die genauen Werte werden zwar nicht dargestellt, daher müssen aus den Balkendiagrammen die ungefähren Umsatzschätzungen abgelesen werden). Das würde gleichzeitig bedeuten, dass der Umsatz in diesem Sortiment um 50 % höher wäre als die örtliche Nachfrage in der Gesamtstadt (rd. 1,8 Mio. €), also erhebliche Kaufkraftzuflüsse bedeuten würde – und das, obwohl mit dem Einrichtungshaus Steinfeldt (rd. 600 qm VK) lediglich ein relevanter größerer Anbieter ansässig ist.
Die CIMA ist in ihrer Analyse von einer deutlich niedrigeren Umsatzleistung ausgegangen, die bei rd. 1,1 Mio. € liegt. Wendet man hierauf die von DLP angenommene Umsatzumverteilung an (grob überschlägig ca. 0,23 Mio. €), ergäbe sich statt einer Umverteilungsquote von 8,6 % ein Wert von rd. 21 % und damit oberhalb des „Hindernisschwellenwertes".

DLP, S. 101: Fußnote „Die Wirkungsprognose wurde im Gegensatz dazu so modelliert, als ob die Verdrängungseffekte nur zu Lasten des Einzelhandels in der für Bau- und Gartenbedarf relevanten Zone 2b des Einzugsgebiets gehen würden."

CIMA: Auch wenn die hier beschriebene Herangehensweise die Intention enthält, dass dadurch tendenziell zu hohe Verdrängungseffekte abgebildet werden, so zeigt diese Bemerkung doch, dass – wenn man die weiteren oben aufgeführten Faktoren hinzunimmt –dass die von DLP modellierte Wirkungsprognose so kalibriert wurde, dass sie kein realitätsnahes Ergebnis mehr abbildet. Verschiedene eingestellte Prämissen und Annahmen, die die CIMA nicht teilen kann, lassen ein Ergebnis entstehen, das nach unserer Einschätzung nicht mehr einer hinreichenden Beurteilung des Planvorhabens dienen kann.

DLP, S. 120: Fußnote „Allerdings überschneiden sich die Einzugsgebiete der nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht."

CIMA: Wie weiter oben umfassend dargelegt wurde, geht die CIMA für beide Vorhaben auch im periodischen Bedarf von einem deutlich größeren Einzugsgebiet aus. Berücksichtigt man diese Annahme, wäre durchaus von einer deutlichen Überschneidung beider Einzugsgebiete auch bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszugehen.

DLP, S. 126: „Das dem Einkaufszentrum zugeordnete Einzugsgebiet überschreitet dieses faktische Marktgebiet der Hansestadt Lübeck nicht."

CIMA: Diese Aussage stimmt zumindest in Bezug auf die Angebote des periodischen Bedarfs (u.a. Verbrauchermarkt) nicht. Wie bereits weiter oben näher ausgeführt, nimmt das Oberzentrum Lübeck im periodischen

(nahversorgungsrelevanten) Bedarf keine Versorgungsaufgabe über das eigene Stadtgebiet hinaus wahr.
Insofern muss auch die Schlussfolgerung von DLP eingeschränkt werden, dass beide Vorhaben dem Kongruenzgebot entsprechen.

DLP, S. 127: „Eine städtebaulich integrierte Lage des Ansiedlungsvorhabens ist nachweislich nicht möglich."

CIMA: Diese Aussage ist zwar per se korrekt, wenn sie auf das Planvorhaben in seiner Gesamtheit bezogen wird.
Es fehlt jedoch eine tiefergreifende Auseinandersetzung mit der Fragestellung, warum überhaupt – in Ergänzung der Lübecker Innenstadt und dem gut etablierten Standort in Herrenholz (CITTI-PARK) – ein weiteres Einkaufszentrum mit zentrenrelevantem Schwerpunkt an einem städtebaulich nicht integrierten, autokundenorientierten Standort angesiedelt werden muss bzw. aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht als erforderlich oder sinnvoll eingestuft wird. Zumindest die CIMA kann hierfür keine hinreichenden Gründe sehen.

DLP, S. 128: „ Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass mit IKEA und dem House of Living Einzelhandelsnutzungen geplant sind, die es aktuell weder in Lübeck selbst noch in der gesamten Region gibt."

CIMA: Diese Behauptung lässt außer Acht, dass zumindest IKEA bereits mit zwei Einrichtungshäusern in der Metropolregion vertreten ist (Hamburg-Moorfleet, Hamburg-Schnelsen).

DLP, S. 128: „Die Gesamtkonzeption als „IKEA Scandinavian Centre Lübeck" mit skandinavischen Schwerpunkten in den Handelsbereichen zeichnet sich ebenfalls durch einen erhöhten Spezialisierungsgrad aus."

CIMA: Bereits weiter oben wurde dargestellt, dass der suggerierte „skandinavische Schwerpunkt" des Planvorhabens – über das IKEA Einrichtungshaus hinaus – mittlerweile in weiten Teilen widerlegt wurde.
Auch ein „erhöhter Spezialisierungsgrad" lässt sich nicht ablesen, vielmehr stellt ein Großteil der aktuell veröffentlichten Mieter des Shoppingcenters nur eine Dopplung von bereits in der Region ansässigen Anbietern dar (in Einzelfällen muss auch eine Schließung des Altstandortes vermutet werden):

- CB Moden: bereits in Lübeck-Herrenholz ansässig
- Saturn: bereits in Lübeck am Bahnhof ansässig (Schließung des Altstandortes wahrscheinlich)
- Edeka Martens: bereits in der Bad Schwartauer Innenstadt ansässig (sowie zahlreiche andere EDEKA-Märkte in Lübeck und der Region)
- C&A: bereits zwei Filialen in der Lübecker Innenstadt, eine Filiale geplant in der Bad Oldesloer Innenstadt (→ durch die Ansiedlung in Lübeck-Dänischburg verringern sich die Ansiedlungsaussichten für Bad Oldesloe, gleichzeitig wird die Schließung der Filiale in der Lübecker Mühlenstraße absehbar)
- Görtz Schuhe: bereits eine Filiale in der Lübecker Innenstadt sowie eine weitere im Stadtteilzentrum Schwartauer Landstraße

- Parfümerie Schuback: bereits Filialen in der Lübecker Innenstadt, dem Stadtteilzentrum Marli/Kaufhof, dem Stadtteilzentrum Travemünde, Eutin, Timmendorfer Strand,. Stockelsdorf, Mölln, Bad Segeberg
- Klindwort Apotheke: bereits zwei Filialen in der Bad Schwartauer Innenstadt sowie zwei Standorte in Timmendorfer Strand
- Jaloucity: bereits in Lübeck ansässig (Schließung des Altstandortes wahrscheinlich)
- Das Depot: bereits in Lübeck ansässig sowie in Timmendorfer Strand und Bad Segeberg
- T-Shirt total: bereits in der Lübecker Innenstadt ansässig sowie in Stockelsdorf

DLP, S. 128: „Die vorhandene Einzelhandelsstruktur lässt eine weitere sortimentsspezifische Verkaufsflächenerweiterung zu. Das in 2007 fortgeschriebene Einzelhandelsentwicklungskonzept konstatiert im Bereich der zentrenrelevanten sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente einen Entwicklungsbedarf."

CIMA: Diese Aussage mag im Grundsatz richtig sein. Gleichwohl darf in diesem Zusammenhang nicht die Frage nach dem „Wo" für diesen Entwicklungsbedarf fehlen. Im der zitierten Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2007 sagt DLP dazu:
„Zu diesem – durchaus kritisch zu betrachtenden – Flächenverlust in der Lübecker Innenstadt, haben u.a. die Schließungen folgender relevanter Einzelhandels-großflächen beigetragen: [Beutin [rd. 5.000 qm; Bekleidung), Schaulandt (rd. 3.500 qm; Elektrobedarf), Salzmann (rd. 1.700 qm; Spielwaren)]" (ebd. S. 36),
„Ferner hat die Auswertung der Bestandsdaten ergeben, dass klein- und mittelflächige Bekleidungsgeschäfte mit insgesamt ca. 5.000 qm Verkaufsfläche, ihre Ladengeschäfte in der Lübecker Innenstadt aufgegeben haben. Dies ist insbesondere deshalb kritisch zu sehen, da es sich bei dem Sortiment Bekleidung um das Innenstadt-Leitsortiment handelt. Ein Bedeutungs- und Flächenverlust in diesem für die Innenstadt maßgeblichen Segment spiegelt insofern die bestehenden Probleme und Schwächen der Lübecker Innenstadt wider." (ebd. S. 37)
„Für die Weiterentwicklung des Lübecker Einzelhandels ist es erforderlich, die verbliebenen Entwicklungsspielräume mit höchster Priorität auf die Innenstadt zu richten. Nach Branchen differenziert ist ein Fokus auf den zentrenrelevanten Bedarf zu richten, um Lübeck und insbesondere die Innenstadt in der Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion mit Gütern des höheren und spezialisierten Bedarfs zu stärken." (ebd. S. 128)
Es muss somit einmal mehr darauf hingewiesen werden, dass vor diesem Hintergrund eine kritische Auseinandersetzung mit der Standortfrage für das geplante Shoppingcenter unabdingbar erscheint.

DLP, S. 129: „Durch das Vorhaben entsteht demnach kein neuer Einzelhandelspol."

CIMA: Im Zusammenhang mit dem CITTI-PARK-Erweiterungsvorhaben wird hervorgehoben, dass dadurch kein neuer Einzelhandelspol entsteht. Konsequenterweise hätte im Zusammenhang mit dem IKEA-Planvorhaben auch deutlich hervorgehoben werden müssen, dass durch das Vorhaben in Lübeck-Dänischburg durchaus ein bedeutender neuer Einzelhandelspol entstehen würde,

der nicht unerhebliche Auswirkungen auf das Zentren- und Standortgefüge in Lübeck und der Region hätte.

DLP, S. 132: „Generell wäre vor allem die Entwicklung eines SB-Warenhauses oder eines großen Verbrauchermarkts am Vorhabenstandort kritisch zu bewerten. Ein solch besonders großflächiges Betriebsformat würde die stärksten Verdrängungseffekte zu Lasten des bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Kernbereich des Einzugsgebiets auslösen. Sowohl über Festsetzungen im Bebauungsplan als auch über einen städtebaulichen Vertrag sollte daher eine maximale Verkaufsfläche je Betriebseinheit festgelegt werden. Dadurch könnte gewährleistet werden, dass am Vorhabenstandort neben einem kleineren Verbrauchermarkt vor allem kleinteilige Anbieter angesiedelt werden."

CIMA: Die aktuellen Planungen für das Shoppingcenter lassen nicht erkennen, wie diese Empfehlungen von DLP umgesetzt wurden. Gemäß eines aktuellen Flächenentwurfes der IICG (siehe oben) ist für den EDEKA-Verbrauchermarkt eine Fläche von etwa 3.500 qm vorgesehen. Dies entspricht der Dimensionierung leistungsfähiger Famila Verbrauchermärkte in der Region und ist signifikant größter als z.B. der EDEKA Verbrauchermarkt in Bad Schwartau.
Die kritische Bewertung von DLP wurde daher nach unserer Einschätzung nicht ausreichend gewürdigt.

DLP, S. 134: „Vor dem Hintergrund der Marktmacht und der Anziehungskraft IKEAs kann davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher sich gegenüber einem Besuch bei IKEA relativ distanzunsensibel verhalten. [...] Die am Vorhabenstandort getätigten Umsätze gehen demzufolge insbesondere bei den IKEA-relevanten Sortimenten nicht vollständig zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet."

CIMA: Diese Aussage mag insbesondere in Bezug auf das Kernsortiment Möbel durchaus zutreffend sein. In Bezug auf viele Randsortimente muss diese Aussage jedoch stark eingeschränkt werden. Denn einen Großteil des Umsatzes entfällt bei IKEA auch auf Randsortimente wie Haushaltswaren oder Dekoartikel. Bei diesen Artikeln ist aber durchaus eine große Überschneidung mit Innenstadt-Angeboten zu erkennen, da viele Kunden nicht gezielt wegen eines neuen Geschirrsets, mithin nicht wegen einigen Kerzen oder Servietten, eine längere Anfahrt zu IKEA in Kauf nehmen. Hier profitiert IKEA also eher von Mitnahmeeffekten. Es handelt sich hierbei also auch um Kaufkraft, die durchaus den Innenstädten verloren geht.

DLP, S. 136: „Während der CITTI-Park und das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg eher als Standorte der autoorientierten Massenversorgung eingeordnet werden können, deren Einkaufsatmosphäre eher funktional geprägt ist, verfügt die Innenstadt über ein gänzlich anderes Standortprofil („Lustkauf"). Anzuführen ist zudem die Multifunktionalität der Innenstadt, die ihren Besuchern zahlreiche Kopplungsmöglichkeiten mit kulturellen und öffentlichen Einrichtungen sowie mit Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben bietet."

CIMA: Die Auffassung, dass das Vorhaben in Lübeck-Dänischburg lediglich eine „funktional geprägte" Einkaufsatmosphäre aufweisen wird, können wir nicht teilen. Allein die Vermarktung der IICG auf der eigenen Homepage lässt darauf

schließen, dass ein „Erlebniseinkauf" in einer besonders ansprechenden „Einkaufsatmosphäre" fest zum Konzept für den Standort gehört: „...IKEA Scandinavian Centre in Lübeck-Dänischburg mit einzigartigem Flair, einmaliger Architektur und einem vielfältigen, familienfreundlichen Shoppingerlebnis" (http://www.iicg.de/news/luebeck-baugenehmigung), „...folgt einem in Deutschland einzigartigen Konzept...", „Die direkte Anbindung an den Fluss Trave bietet vielfältige Möglichkeiten zum Testen und Präsentieren besonders für Outdoor- und Sportthemen. Der Standort wird einen einzigartigen Charakter als themenorientierte Erlebnis- und Einkaufsdestination haben." (http://www.iicg.de/shopping-centres-germany/luebeck).
Neben dem Erlebniseinkauf ist auch eine Multifunktionalität vorgesehen, nämlich u.a. die Ergänzung durch attraktive Gastronomie, beispielsweise in direkter Wasserlage auf einem Bootssteg in der Trave. Auch die Touristen in der Region sollen durch das Vorhaben explizit gezielt angesprochen werden.
Somit wird das Vorhaben zwar nicht die gleiche „städtebauliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität" erreichen können wie die Lübecker Innenstadt mit der historischen Altstadt, aber die Themen Erlebniseinkauf, Flair und einzigartiger Charakter werden bei dem Vorhaben in Lübeck-Dänischburg wohl zweifelsfrei in den Vordergrund gestellt werden.

DLP, S. 140: „Generell ist das zentrenrelevante Angebot an den genannten Sonderstandorten vor allem durch fachmarktorientierte Anbieter des unteren bis mittleren Angebots- und Preisniveaus gekennzeichnet. Damit ergibt sich auch aus der Wertigkeit des Angebots nur eine bedingte Überschneidung zwischen Vorhabenkomponenten und Sonderstandorten im Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente."

CIMA: Verwunderlich ist in diesem Zusammenhang, dass DLP nun plötzlich behauptet, die Planvorhaben würden sich in Bezug auf die Angebotsqualität von den übrigen Sonderstandorten mit unterem bis mittlerem, fachmarktorientierten Angebots- und Preisniveau deutlich abheben. Offensichtlich wird nun doch die Einschätzung der CIMA geteilt, dass es sich um deutlich hochwertigere Angebotsstrukturen handeln würde, die eher mit dem Einzelhandel in Innenstädten und Stadtteilzentren vergleichbar wäre. Diese Annahme muss sich dann aber auch in den Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzungen niederschlagen.

DLP, S. 140: „Am nahe der Innenstadt gelegenen Sonderstandort Bahnhof befindet sich u.a. mit Saturn der sogkräftigste Elektronikanbieter Lübecks [...]"

CIMA: Nach Informationen der CIMA ist nicht Saturn der sogkräftigste Elektronikanbieter Lübecks, sondern Media Markt im CITTI-PARK erzielt eine signifikant höhere Sogkraft und Umsatzleistung als Saturn am Bahnhof. Problematisch für Saturn ist neben der Lage im 1. OG vor allem die schwierige Parkplatzsituation (ausschließlich kostenpflichtige Parkplätze, überwiegend in einem Parkhaus), was dafür spricht, dass dieser Standort insbesondere für Besucher aus dem Umland weniger attraktiv ist als der Media Markt-Standort im CITTI-PARK. Wie bereits 2010 zu vermuten war und mittlerweile bestätigt wurde, wird Saturn eine neue Filiale im geplanten Shoppingcenter in Lübeck-Dänischburg

eröffnen und wird vermutlich im Gegenzug die nicht leistungsfähige Filiale am Bahnhof schließen.

DLP, S. 140: „Lediglich Lampen/Leuchten und Weiße Ware spielen für die Bewertung keine Rolle, da sie in der Bad Schwartauer Innenstadt nicht angeboten werden."

CIMA: Diese Aussage ist grundsätzlich korrekt. Erwähnt werden muss in diesem Zusammenhang aber auch, dass durch die Ansiedlung dieser Sortimente auf leistungsfähigen Flächen in nur rd. 4 km Entfernung die Ansiedlungschancen für die Bad Schwartauer Innenstadt erheblich eingeschränkt werden.
Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowie des Innenstadtprofils wurde die Branche Elektroartikel/Unterhaltungselektronik (wozu auch Weiße Ware und Lampen/Leuchten zu zählen sind) als eine der Warengruppen identifiziert, die aus Sicht der Kunden besonders häufig vermisst wurde und deren Fehlen somit die Attraktivität der Bad Schwartauer Innenstadt deutlich einschränkt. Die Stadt Bad Schwartau ist daher seitdem bemüht, einen entsprechenden Anbieter für Bad Schwartau zu gewinnen. Diese Bemühungen dürften durch das Planvorhaben jedoch erheblich erschwert werden.

DLP, S. 144: „Die Einzelhandelsstruktur ist demnach auch ein Stück weit tourismusorientiert aufgestellt und hebt sich von den geplanten Strukturen an den Vorhabenstandorten in Dänischburg und Herrenholz ab."

CIMA: Verkannt wird in diesem Zusammenhang, dass auch die geplanten Einzelhandelsangebote in Dänischburg und in Herrenholz touristisch geprägt sind. Weiter oben wurde bereits ausgeführt, dass IKEA auf eine touristisch attraktive, erlebnisorientierte Konzeption achten will und bei der Kalkulation des potenziellen Einzugsgebietes auch die touristische Kaufkraft in der Lübecker Bucht berücksichtigt. Ebenfalls wurde oben bereits ausgeführt, dass DLP selbst die Bedeutung der (insbesondere skandinavischen) Touristen für den CITTI-PARK erkannt hat.
Insofern kann den Ausführungen von DLP bezüglich der Ausrichtung auf Touristen nicht gefolgt werden. Wir gehen davon aus, dass den touristisch attraktiven Innenstädten in der Region durch die Planvorhaben in Dänischburg und Herrenholz auch ein Teil der touristischen Kaufkraft entzogen werden wird.

DLP, S. 145: „Grevesmühlen steht zudem weniger mit Lübeck als vielmehr mit Wismar und Schwerin im interkommunalen Wettbewerb."

CIMA: Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen der CIMA zur Bedeutung der Innenstädte von Wismar und Schwerin weiter oben. Weiterhin erschließt sich uns nicht, warum DLP Grevesmühlen überhaupt den Einzugsgebieten beider Planvorhaben zugeordnet hat, wenn ein bedeutender Wettbewerb mit Lübeck nicht gesehen wird.

DLP, S. 153: „Die Mehrzahl der in Lübeck angesiedelten Bau- und Gartenfachmärkte liegt deutlich günstiger zu den Wohnschwerpunkten als der Vorhabenstandort und wird demnach auch künftig für die Verbraucher attraktiv bleiben."

CIMA: Hier wird einmal mehr die (ungeklärte) Frage aufgeworfen, warum dann überhaupt die Ansiedlung eines neuen Bau- und Gartenmarktes am Standort Lübeck-Dänischburg aus stadtplanerischer und einzelhandelskonzeptioneller Sicht sinnvoll sein soll.

DLP, S. 153: „Dies gilt umso mehr, als dass die im nördlichen Lübecker Stadtgebiet angesiedelten Bahr- und Bauhaus-Baumärkte als leistungsfähig einzuordnen sind und zudem einen Großteil ihres Umsatzes mit Kunden generieren, die außerhalb der für den Bau- und Gartenfachmarkt relevanten Zone des Einzugsgebiets leben."

CIMA: Die CIMA hat bereits weiter oben ausgeführt, warum sie die von DLP angenommene Ausdehnung des Einzugsgebietes für den Bau- und Gartenmarkt für nicht plausibel hält.
Die bestätigt sich einmal mehr, wenn an dieser Stelle ausgeführt wird, dass der geplante Baumarkt zu einem Großteil ein anderes Einzugsgebiet haben soll als die Bahr- und Bauhaus-Baumärkte im nördlichen Lübecker Stadtgebiet. Nach unserer Einschätzung ist vielmehr von einer weitgehenden Überschneidung der Einzugsgebiete auszugehen. Beide Standortbereiche würden nach unserer Einschätzung einen Großteil ihres Umsatzes aus Kaufkraft aus dem Lübecker Stadtgebiet, Bad Schwartau, Stockelsdorf und den übrigen Gemeinden in der Region generieren.

DLP, S. 157: „Die Gutachter haben sich dabei an einer als verträglich einzustufenden Umsatzumverteilungswirkung unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen und städtebaulichen Situation an den relevanten Standorten orientiert."

CIMA: Die CIMA hat oben bereits ausgeführt, dass die Wirkungsprognose von DLP nach unserer Einschätzung aufgrund verschiedener Faktoren nicht dem „worst case"-Ansatz genügt. Dazu gehören bspw. eine unplausible und nach Bedarfsbereichen untergliederte Abgrenzung der Einzugsgebiete, zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten oder eine undzulässige Reduzierung der Vorhabenumsätze um vermeintliche „Kaufkraftrückholeffekte" im Vorfeld der Wirkungsprognose.
Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten tendenziell zu gering ausfallen bzw. nicht dem „worst case"-Ansatz gerecht werden. Somit ist zu vermuten, dass auch die von DLP errechneten Verkaufsflächenreduzierungen zu gering ausfallen.
Mithin ist davon auszugehen, dass durch die Vielzahl der von DLP vorausgesetzten, eher unrealistischen Prämissen die Wirkungsprognose so beeinflusst wurde, dass eine Reduzierungsempfehlung „unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen und städtebaulichen Situation an den relevanten Standorten" daraus nicht abgeleitet werden kann.

DLP, S. 157: „Im Einzelnen sind folgende Verkaufsflächenreduzierungen notwendig: Periodischer Bedarf 1.200 qm (nur Ansiedlungsvorhaben Dänischburg)"

CIMA: Problematisch ist in diesem Zusammenhang, dass innerhalb der Reduzierungsempfehlung für den periodischen Bedarfsbereich nicht konkretisiert wurde, in welchem Sortiment jeweils eine Reduzierung in welchem Umfang stattfinden sollte.
In der Konsequenz hat sich herausgestellt, dass insbesondere die Flächen für einen Drogeriemarkt reduziert wurden, dass aber im Lebensmittel-Sortiment keine umfangreicheren Reduzierungen vorgenommen wurden. Dies hat zur Folge, dass wie oben dargelegt auch weiterhin ein großer Verbrauchermarkt mit rd. 3.500 qm Verkaufsfläche geplant ist und dass den Bedenken und Empfehlungen von DLP („Generell wäre vor allem die Entwicklung eines SB-Warenhauses oder eines großen Verbrauchermarkts am Vorhabenstandort kritisch zu bewerten", DLP, S. 132, analog S. 161) nicht hinreichend Rechnung getragen wurde.

DLP, S. 159: „[...] wird Travemünde aufgrund der tourismusorientierten Angebotsstrukturen und der daraus abzuleitenden Differenzierung des Einzelhandels gegenüber den geplanten Vorhaben tatsächlich jedoch geringer betroffen sein."

CIMA: Wie bereits weiter oben dargelegt, lässt sich eine geringere Betroffenheit aufgrund einer touristischen Ausrichtung weder für Travemünde noch für ein anderes Zentrum in der Region plausibel ableiten.
Im Übrigen sollte eine Wirkungsprognose auch mögliche touristische Effekte bereits mit berücksichtigen und dies wurde von DLP auch u.a. in Form der Potenzialreserve bereits getan. Insofern ist eine nachträgliche weitere Relativierung der Verdrängungseffekte unter Verweis auf touristische Potenziale nicht schlüssig.

DLP, S. 159: „Die Überschreitung des 8,5 %-Schwellenwerts in der Innenstadt von Bad Schwartau im Segment Sport- und Campingbedarf wird von den Gutachtern als verträglich eingestuft, da es sich hierbei nicht um ein zentrenprägendes Sortiment handelt."

CIMA: Verkannt wird in diesem Zusammenhang, dass das Sortiment Sportartikel mit den beiden Fachgeschäften „Klindwort Schuh- und Sport GmbH" sowie „Der Sportmarkt" durchaus nicht unbedeutend für die Bad Schwartauer Innenstadt ist. Zudem würden durch die Ansiedlung von bis zu 2.400 qm Verkaufsflächen für Sportartikel in nur rd. 4 km Entfernung die Chancen zur Aufwertung der Angebotsstrukturen in der Bad Schwartauer Innenstadt deutlich eingeschränkt werden.

DLP, S. 161: „Unter Beachtung der Reduzierungsempfehlungen ist mit den beiden Vorhaben in Lübeck-Dänischburg und Lübeck-Herrenholz eine Erhöhung der Einzelhandelszentralität von aktuell knapp 148 % um bis zu 15 %-Punkte auf etwa 163 % verbunden. Die Bedeutung Lübecks als Oberzentrum könnte demnach erheblich gesteigert werden."

CIMA: Unerwähnt bleibt in diesem Zusammenhang, dass mit einer Zentralitätssteigerung des Oberzentrums Lübeck eine Verringerung der Einzelhandelszentralitäten der Zentralen Orte im Umland einhergeht. Unerwähnt bleibt ebenfalls, dass die Zentralitätssteigerung durch städtebaulich nicht integrierte, autoorientierte Standorte erreicht wird und in erheblichem Maße zulasten der Lübecker Innenstadt und der Stadtteilzentren in Lübeck geht.

DLP, S. 162f: Abbildungen „Reduzierungsempfehlungen für das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg: Insgesamt 4.750 qm (1.200 qm nahversorgungsrelevant; 3.550 qm zentrenrelevant)" und „Reduzierungsempfehlungen für das Erweiterungsvorhaben in Lübeck-Herrenholz: Insgesamt 3.800 qm (ausschließlich zentrenrelevant)"

CIMA: Hierbei ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Basis die Empfehlungen abgeleitet wurden, an welchem der Standorte welcher Anteil der Verkaufsflächenreduzierung umzusetzen ist.
So wurden bei den Branchen „Bekleidung/Schuhe/Accessoires" sowie „Papier/Büro/Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften" die Verkaufsflächen-reduzierungen zu je 50 % auf beide Standorte aufgeteilt. Dies ist für uns insofern nicht nachvollziehbar, als eine Reduzierung am Standort Dänischburg sich generell positiver auf die Zentren im nördlichen Lübecker Umland auswirken dürfte (bspw. Bad Schwartau, Neustadt i.H.), während eine Reduzierung in Herrenholz stärker den Zentren im südlichen Lübecker Umland (bspw. Bad Oldesloe) zugutekommen dürfte. Eine umfassendere und nachvollziehbare Begründung wäre insofern wünschenswert.
Die gleiche Frage stellt sich beim Sortiment „Sport- und Campingbedarf", bei dem 64 % der Reduzierungsemfehlung auf den Standort Dänischburg entfallen, 36 % auf den Standort Herrenholz.
Insbesondere stellt sich die Frage bei den Branchen „Spielwaren/Hobbybedarf" und „Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires", wo die Reduzierungs-empfehlungen zu 100 % auf den Standort Herrenholz entfallen, also für den Standort Dänischburg keine Reduzierung für notwendig erachtet wird. Dies verwundert insofern, als auch DLP das Spielwarengeschäft Rappelkiste (vgl. DLP, S. 141) und das Haushaltswarengeschäft Steinfeldt (vgl. DLP, S. 48 u. 141) als bedeutende Magnetbetriebe der Bad Schwartauer Innenstadt erkannt, welche sich nur rd. 4 km entfernt vom Standort Dänischburg befindet und insofern durch dieses Vorhaben deutlich stärker tangiert sein dürfte als durch das Vorhaben in Herrenholz.

DLP, S. 165: „Daneben wurde als weitere Maßgabe formuliert, dass in der Bauleitplanung sicherzustellen ist, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente für das geplante House of Living einen Anteil von 50 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche des House of Living nicht übersteigen darf."

CIMA: Ungeklärt bleibt in diesem Zusammenhang, wie der Wert von 50 % abgeleitet wurde. Das LEP kennt lediglich einen Wert von 10 % („Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig", vgl. 2.8 Ziel 7 LEP SH 2010), der in der Raumordnung im Allgemeinden anerkannt ist. Andere Prozentanteile müssen, das ist durch mehrere

einschlägige Gerichtsurteile klargestellt worden, plausibel und fundiert hergeleitet werden und dürfen keinesfalls frei gegriffen werden.

DLP, S. 165: „Gegenüber der für diese beiden Sortimente in die Untersuchung eingestellten Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 qm (3050 qm für Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires und 950 qm für Haus- und Heimtextilien) bedeutet diese Maßgabe eine Verkaufsflächenreduzierung um nochmals 1.000 qm. Da für das Sortiment Hausrat/Geschenkartikel/ Wohnaccessoires größere Umsatzumverteilungen prognostiziert werden als für das Sortiment Haus- und Heimtextilien, wird empfohlen, die Reduzierung um 1.000 qm überwiegend bis vollständig zu Lasten des Sortiments Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires vorzunehmen."

CIMA: Es stellt sich die Frage, warum sich diese Empfehlung nicht in den Reduzierungsempfehlungen von DLP niedergeschlagen hat. Dort (vgl. Abb. auf S. 162) ist eine Verkaufsflächenreduzierung in den Branchen Hausrat/ Geschenkartikel/Wohnaccessoires sowie Haus- und Heimtextilien am Standort Dänischburg nicht ablesbar.

Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass die Untersuchung von DLP nicht geeignet ist, eine fundierte bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung der Einzelhandelsgroßprojekte in Lübeck-Dänischburg und Lübeck-Herrenholz vorzunehmen und daraus Flächen- und Sortimentsbeschränkungen für diese Planvorhaben abzuleiten. Die Untersuchung genügt aufgrund verschiedener Faktoren nicht dem „worst case"-Ansatz:

Die Abgrenzung der zugrundegelegten Einzugsgebiete ist unschlüssig und nicht sachgerecht. Zunächst ist die nach Einzelkomponenten und Bedarfsbereichen untergliederte Festlegung mehrerer Einzugsgebiete für ein einziges Gesamtvorhaben vollkommen unplausibel und ignoriert sämtliche Erkenntnisse über Agglomerationsvorteile, Synergieeffekte, Kopplungskaufverhalten usw. (vgl. S. 12 f dieser Stellungnahme). Die gewählte Ausdehnung der einzelnen Einzugsgebiete ist teilweise nicht nachvollziehbar. Beispielsweise ist das Einzugsgebiet des IKEA Scandinavian Centre in Lübeck-Dänischburg im periodischen Bedarf nicht an den tatsächlichen Marktverhältnissen orientiert (vgl. S. 5). Gleiches gilt für das CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben im periodischen Bedarf, wo zudem bedeutende Wettbewerbsstandorte innerhalb des 10 Min.-Radius nicht betrachtet wurden, so beispielsweise die Bad Schwartauer Innenstadt (vgl. S. 6). Insgesamt erscheinen damit die Begründungen zur Auswahl und räumlichen Umgrenzung der Einzugsgebiete nicht schlüssig und sind nicht belastbar.

Die für das IKEA Scandinavian Centre in Lübeck-Dänischburg zugrundegelegten Flächenproduktivitäten sind insgesamt zu niedrig. Dem Argument, dass es sich bei dem in Dänischburg geplanten Einkaufszentrum um einen Standort mit Fachmarktcharakter mit nicht innenstadttypischem/ nicht-zentrenrelevantem Schwerpunkt handeln soll, kann nicht gefolgt werden (vgl. S. 16). Die Autokundenorientierung dieses „Grüne Wiese"-Standortes hat dabei keineswegs abmildernde Wirkungen auf die Flächenproduktivitäten, sondern die hohe Magnetwirkung des Ankermieters IKEA stellt in Verbindung mit der guten Pkw-Erreichbarkeit eher einen Vorteil gegenüber integrierten, innerstädtischen Standorten dar. Auch die rein spekulative Annahme, dass überwiegend

fachmarktorientierte Anbieter in das Einkaufszentrum ziehen werden, wurde mittlerweile widerlegt. Bei den bekanntgegebenen Mietern handelt es sich um typische Innenstadt-Anbieter wie Saturn, C&A oder Görtz (S. 16).

Die Auffassung, das Vorhaben in Lübeck-Dänischburg weise lediglich eine „funktional geprägte" Einkaufsatmosphäre auf, ist nicht nachvollziehbar. Es ist davon auszugehen, dass der Standort „einen einzigartigen Charakter als themenorientierte Erlebnis- und Einkaufsdestination" haben wird, was sich dementsprechend in der Umsatzschätzung niederschlagen muss (vgl. S. 25 f).

Durch die Annahme zu niedriger Flächenproduktivitäten wurde ein um rd. 29 Mio. € (12,6 %) zu niedriger Umsatz in die Wirkungsprognose eingestellt (S. 14). In Bezug auf die für die zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich kritischen Sortimente fällt die Umsatzprognose von DLP sogar um rd. 22 % zu niedrig aus (S. 15).

In Bezug auf das Segment Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires hat DLP für die Innenstadt von Bad Schwartau einen unplausibel hohen Bestandsumsatz angenommen. Dadurch fallen die prognostizierten Umverteilungseffekte deutlich zu niedrig aus (Umverteilungsquote 8,6 % vs. rd. 21 %; vgl. S. 22).

Insgesamt kann aus diesen und weiteren Faktoren (z.B. zu hohe Potenzialreserve in einigen Branchen, unzulässige Reduzierung der Vorhabenumsätze um vermeintliche „Kaufkraftrückholeffekte" vor der Wirkungsprognose) gefolgert werden, dass die von DLP modellierte Wirkungsprognose so kalibriert wurde, dass sie kein realitätsnahes Ergebnis mehr abbildet.

Darüber hinaus hat DLP die einzelhandelsstrukturelle und städtebauliche Situation in der Innenstadt von Bad Schwartau nicht hinreichend gewürdigt. Es wurde zwar auf eine Leerstandsproblematik in Teilen der Innenstadt hingewiesen, gleichzeitig wurde aber konstatiert, dass von einer Vorschädigung der Bad Schwartauer Innenstadt nicht auszugehen sei (vgl. S. 8 f). Außerdem wurde die zentrenprägende Bedeutung der Sortimente Heimtextilien sowie Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires für die Innenstadt von Bad Schwartau (wie auch für andere Zentren in der Region) verkannt (vgl. S. 12). Auch in Bezug auf Spielwaren hätte für die Bad Schwartauer Innenstadt eine Wirkungsverschärfung angenommen werden müssen (vgl. S. 12). Außerdem hätte berücksichtigt werden müssen, dass das Planvorhaben über die unmittelbaren Auswirkungen hinaus auch Bemühungen zur Verbesserung der Angebote in den Innenstädten/Zentren konterkariert, bspw. die Ansiedlung von Elektroartikeln/Unterhaltungselektronik in Bad Schwartau (vgl. S. 27 u. 29).

In Bezug auf den „Abwägungsschwellenwert" muss festgehalten werden, dass eine pauschale Herabsetzung von 10 % auf 8,5 % weder plausibel und nachvollziehbar noch geeignet ist, um die Vorschädigung durch ein anderes großflächiges Planvorhaben zu simulieren. Denn einzelne Standorte sind durch bestimmte Planvorhaben u.U. deutlich stärker betroffen als andere. D.h., die Vorschädigung hätte für jeden Standort individuell geprüft/prognostiziert werden müssen. Generell ist der Abwägungsschwellenwert nicht als starre Grenze zu sehen, sondern als grober Orientierungsrahmen. Auch unterhalb dieser Schwelle können an vorgeschädigten/geschwächten Standorten wesentliche negative Auswirkungen auftreten (vgl. S. 10).

DLP geht nicht darauf ein, dass das Planvorhaben in Dänischburg vor dem Hintergrund einzelhandelskonzeptioneller und raumordnerischer Zielsetzungen zu hinterfragen wäre. Es bleibt offen, warum überhaupt –neben dem CITTI-Park (Erweiterung geplant) und dem bestehenden Baurecht in Genin-Süd – eine weitere periphere Einzelhandelsagglomeration in Lübeck notwendig sein soll (vgl. S. 18). Eine kritische Auseinandersetzung mit der Standortfrage für das geplante Shoppingcenter erscheint uns auch vor dem Hintergrund innerstädtischer Leerstandsflächen, beispielsweise in Bad Schwartau oder Lübeck, unabdingbar (vgl. S. 24).

Durch die Vielzahl der von DLP vorausgesetzten, eher unrealistischen Prämissen wurde die Wirkungsprognose so beeinflusst, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten tendenziell zu gering ausfallen bzw. nicht dem „worst case"-Ansatz gerecht werden. Eine Reduzierungsempfehlung „unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen und städtebaulichen Situation an den relevanten Standorten" kann daraus nicht abgeleitet werden (vgl. S. 28).

Es ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Basis die Empfehlungen abgeleitet wurden, an welchem der geprüften Standorte welcher Anteil der Verkaufsflächenreduzierung umzusetzen ist. Bei den Branchen „Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires" sowie „Papier/ Büro/ Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften" wurden die Verkaufsflächenreduzierungen zu je 50 % auf beide Standorte aufgeteilt. Eine Reduzierung am Standort Dänischburg dürfte sich aber generell positiver auf die Zentren im nördlichen Lübecker Umland auswirken (bspw. Bad Schwartau, Neustadt i.H.), während eine Reduzierung in Herrenholz stärker den Zentren im südlichen Lübecker Umland (bspw. Bad Oldesloe) zugutekommen dürfte. Insbesondere stellt sich die Standortfrage bei den Branchen „Spielwaren/ Hobbybedarf" und „Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires", wo die Reduzierungsempfehlungen zu 100 % auf den Standort Herrenholz entfallen, also für den Standort Dänischburg keine Reduzierung für notwendig erachtet wird, obwohl Spielwaren und Haushaltswaren eine bedeutende zentrenprägende Funktion für die der Bad Schwartauer Innenstadt wahrnehmen und Bad Schwartau durch das Vorhaben in Dänischburg deutlich stärker tangiert wäre als durch das Vorhaben in Herrenholz (vgl. S. 30).

Als gravierender Mangel ist zudem zu bewerten, dass den Empfehlungen von DLP in Teilen nicht Rechnung getragen wurde. So hat DLP z.B. die Vermeidung eines großen Verbrauchermarktes in Dänischburg empfohlen. Trotzdem sind 3.500 qm für Edeka vorgesehen, was der Dimensionierung leistungsfähiger Famila-Verbrauchermärkte in der Region entspricht und ist signifikant größter ist als z.B. der Edeka-Verbrauchermarkt in Bad Schwartau (S. 25).

INSGESAMT IST ALSO WEDER DAS GUTACHTEN VON DLP GEEIGNET, ALS GRUNDLAGE FÜR DIE B-PLANFESTSETZUNGEN ZU DIENEN, NOCH WURDEN DIE EMPFEHLUNGEN DES GUTACHTENS HINREICHEND BEI DER UMSETZUNG IM B-PLAN BERÜCKSICHTIGT.

Bauamt der Stadt Bad Schwartau

BAD SCHWARTAU
Heimat für Generationen

Anhang 3
zum Prüf- und Abwägungsbericht vom 04.02.2015
zum Bebauungsplan 27.52.02

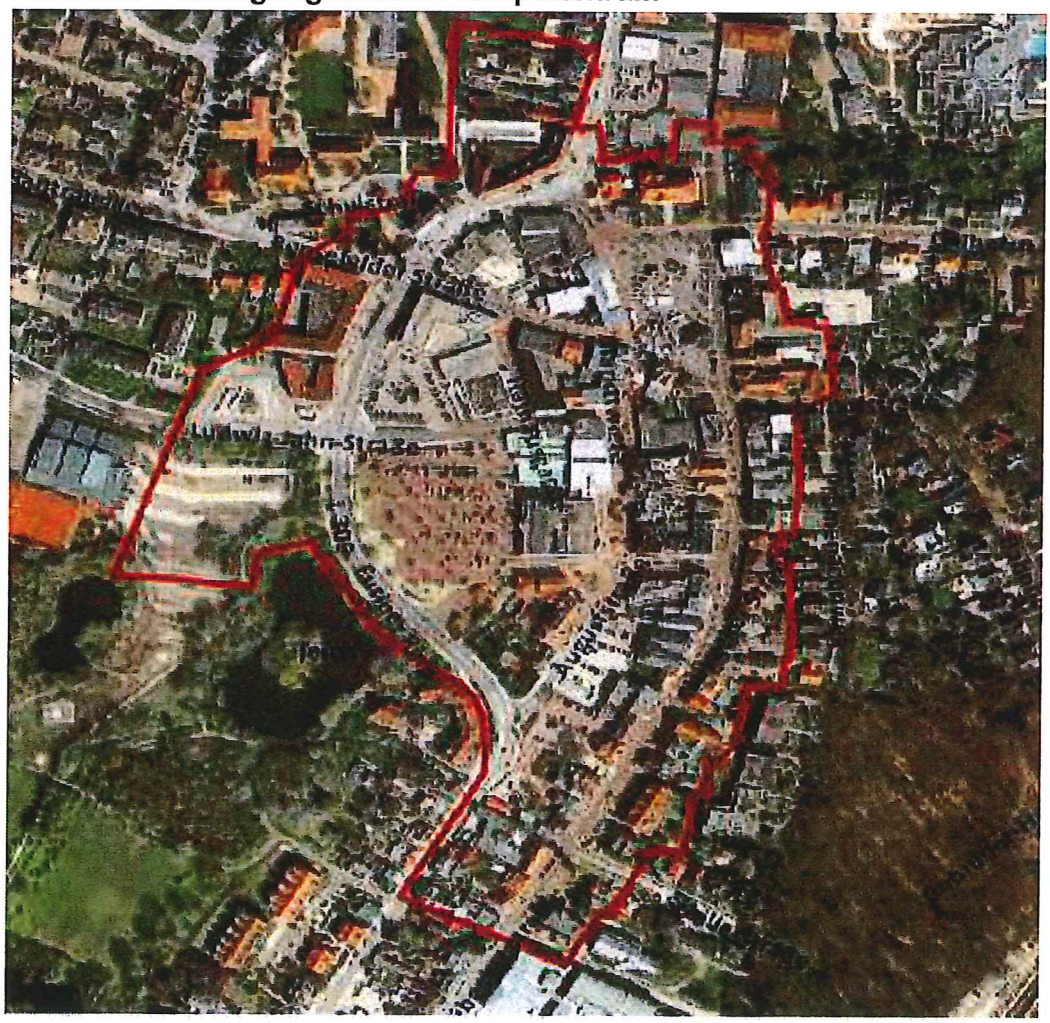
Die Innenstadt von Bad Schwartau und die potenziellen Auswirkungen des IKEA-Einkaufszentrums

Die Innenstadt von Bad Schwartau

Die Innenstadt von Bad Schwartau befindet sich zentral im Siedlungsgebiet von Bad Schwartau und bildet das Hauptgeschäftszentrum der Stadt. Sie ist durch den zentralen Busbahnhof sowie durch den fußläufig ca. fünf Minuten entfernten Bahnhof sehr gut an den ÖPNV und den SPNV angebunden. Verschiedene Bildungseinrichtungen (vor allem Schulen: Leibniz-Gymnasium, Gymnasium am Mühlenberg, Elisabeth-Selbert-Gemeinschaftsschule, Förderschule am Hochkamp, Berufsschule) sowie mehrere Sporteinrichtungen (Ludwig-Jahn-Halle, Tennisverein, Schwimmhalle) befinden sich in der näheren Umgebung.

Im 2012 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bad Schwartau wurde das Hauptzentrum als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Es erstreckt sich von der Einmündung der Eutiner Straße in den Eutiner Ring im Norden bis zum Mittleren Wassergang zwischen Auguststraße und Lübecker Straße im Süden. Die westliche Grenze der Innenstadt stellt das P1-Center am Eutiner Ring / Ludwig-Jahn-Straße dar, im Osten verläuft die Abgrenzung parallel zum östlichen Gebäudebestand der Lübecker Straße.

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum



(Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bad Schwartau 2011/2012)

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum sind gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept rd. 68 % der Verkaufsflächen des gesamten Stadtgebietes konzentriert (Stand Erhebung von 2011). Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt bietet ein breites Einzelhandelsangebot im aperiodischen Bedarf mit einem hohen Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte und regionaler Filialisten. Der Hauptgeschäftsbereich liegt in der Markttwiete. Dieser wird ergänzt durch die Lübecker Straße, die Rathausgasse und die Auguststraße. Zu den größten Betrieben des aperiodischen Bedarfs zählen als wichtigster Magnetbetrieb das Kaufhaus Matzen (inhabergeführt, Verkaufsfläche gesamt: 3.300 m², Sortimentsschwerpunkt Bekleidung) sowie der Schuhfachmarkt Deichmann (Verkaufsfläche gesamt: 1.000 m²), das Einrichtungshaus Steinfeldt (inhabergeführt, Verkaufsfläche gesamt: 800 m², Sortimentsschwerpunkt Haushaltswaren, Geschenkartikel) und die Textilfachmärkte Kik (Verkaufsfläche gesamt: 480 m²) und Takko (Verkaufsfläche gesamt: 600 m²). Weitere bedeutende Anbieter sind die Buchhandlung Hugendubel, die Parfümerie Schuback (mit Wellness und Friseur mit 360 m²), sowie das Schuh- und Sportgeschäft Klindwort (inhabergeführt, Verkaufsfläche gesamt: 340 m², Sortimentsschwerpunkte Schuhe und Sportbekleidung). Auch im periodischen Bedarfsbereich bietet das Hauptzentrum Innenstadt ein umfassendes Angebot. Neben dem leistungsfähigen Koppelstandort aus Edeka Verbrauchermarkt und Aldi Lebensmitteldiscounter im P1-Center sind mit Rewe (ohne eigene Stellplätze, Verkaufsfläche gesamt: 900 m²) und Landwege Biosupermarkt (geringe Anzahl an Stellplätzen, Verkaufsfläche gesamt: 860 m²) zwei weitere Lebensmittelvollsortimenter vorhanden. Die Betreiber des Edeka Verbrauchermarktes haben im IKEA-Einkaufszentrum eine zweite Filiale eröffnet. Es bleibt abzusehen, ob beide Märkte langfristig bestehen bleiben. Von ehemals drei Drogeriemärkten ist nur noch Rossmann (280 m² Vkf.) verblieben. Die Drogeriemärkte Kloppenburg und Schlecker sind nicht mehr vorhanden in Bad Schwartau. Die Ladenlokale sind durch neue Nutzungen belegt: Am ehemaligen Kloppenburgstandort befindet sich mit Matzen Accessoires eine Auslagerung aus dem Kaufhaus Matzen und im alten Schleckerlokal in der Einkaufspassage „Twiete“, die wie das Kaufhaus Matzen zur Matzen AG gehört, ist heute ein Reisebüro sowie ein Bekleidungsgeschäft untergebracht. Darüber hinaus sind in der Innenstadt eine Parfümerie, ein Reformhaus, ein Getränkemarkt, sieben Bäcker, zwei Blumenläden, drei Kioske, drei Apotheken, und mehrere Lebensmittelspezialgeschäfte (u.a. Feinkost, Wein, Tee, Kaffee und Süßwaren) ansässig. Neben den einzelnen größeren Einzelhandelsgeschäften, ist die Einzelhandelsstruktur überwiegend kleinteilig ausgeprägt.

Die Einzelhandelsangebote werden ergänzt durch zahlreiche Gastronomiebetriebe (Imbisse, Restaurants, Eiscafés usw.), Dienstleister (z.B. Friseure, Ärzte u. medizinische Dienstleistungen, Post, Kreditinstitute, etc.) und öffentliche Einrichtungen (z.B. Rathaus, Stadtbücherei). Obgleich in der Bad Schwartauer Innenstadt mehr als zwei Drittel der Einzelhandelsflächen des gesamten Stadtgebietes sowie zahlreiche Dienstleistungs-, Gastronomie- und öffentliche Nutzungen vertreten sind, sind auch deutliche strukturelle Schwächen erkennbar. Dazu gehören Angebotslücken in mehreren Warengruppen (Elektro, Sport, Foto/PC/neue Medien, Spielwaren und Hobbybedarf, Heimtextilien) und zahlreiche Geschäftsleerstände. Die Geschäftsleerstände konzentrieren sich

insbesondere auf die 1b-Lagen Lübecker Straße (ehemalige Hauptgeschäftsstraße) und Rathauspassage. Aber auch in der 1a-Lage in der Markttwiete ist ein Leerstand zu verzeichnen (Markttwiete / Renselfelder Straße).

Verkaufsflächen Hauptzentrum Innenstadt Bad Schwartau		
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	6.805	46,8
davon Lebensmittel und Reformwaren	4 .655	32,8
Aperiodischer Bedarf (gesamt)	12.835	30,7
davon zentrenrelevant	11.815	25,9
gesamt	19.640	77,5

Quelle: CIMA GmbH 2011

Wichtige Anziehungspunkte für den Einzelhandelsstandort Bad Schwartau sind das Kaufhaus Matzen mit der angeschlossenen Passage Twiete (beide betrieben durch die lokale Matzen AG), das Einrichtungshaus Steinfeldt, das sehr gute Nahversorgungsangebot am P1-Center bestehend aus einem attraktiven Edeka Verbrauchermarkt und dem Aldi Lebensmitteldiscounter sowie das hohe Angebot an Arzt- und Therapiepraxen sowie weiteren Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich.

Die Stadt Bad Schwartau verfolgt konsequent eine zentrenorientierte Einzelhandelsentwicklung. Dies zeigt sich in dem 2012 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept sowie an der tatsächlichen räumlichen Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen sowie nahversorgungsrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur bis 800 qm Verkaufsfläche und nur in städtebaulich integrierten Lagen zu finden. In städtebaulich nicht-integrierten Lagen befindet sich kein zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandel. Diese zentrenorientierte und nachhaltige Stadtentwicklungspolitik wird durch die Ansiedlung des IKEA-Einkaufszentrums in städtebaulich nicht-integrierter Lage geschädigt.

Potenzielle Auswirkungen des IKEA-Einkaufszentrums

Entgegen der ursprünglichen Aussagen, handelt es sich bei dem IKEA-Einkaufszentrum nicht, wie zu anfangs dargestellt, um ein Einkaufszentrum mit skandinavischen Einzelhandelsschwerpunkt („IKEA Scandinavien Center": Der skandinavische

Schwerpunkt findet sich in allen Bereichen wieder – so erhält der Standort seinen einzigartigen Charakter als themenorientierte Erlebnis- und Einkaufsdestination." (Quelle: http://www.iicg.de/shopping-centres-germany/luebeck, 03.09.2012)). Hier ist demnach nicht von einer „regionalen Angebotsergänzung" zu sprechen. Alle Sortimente und in vielen Fällen auch die konkreten Einzelhandelsgeschäfte waren bereits vorher in der Region in z.T. integrierten Lagen vorhanden (z.B. C&A in der Lübecker Innenstadt (in der Innenstadt wurde der größere von zwei Läden aufgegeben), Saturn (Verlagerung aus der integrierte Lage am Bahnhof Lübeck), Edeka in Bad Schwartau (Eröffnung Zweitstandort)). Ebenso wenig handelt es sich bei dem IKEA-Einkaufszentrum, wie vom Gutachter Dr. Lademann und Partner (DLP) behauptet, um ein fachmarktorientiertes Konzept. Vielmehr ist das IKEA-Einkaufszentrum ein klassisches und leistungsfähiges Shoppingcenter in nicht integrierter Lage. Die einzige Besonderheit ist, dass das IKEA-Möbelhaus direkt an das Einkaufszentrum angebunden ist.

Für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Bad Schwartau werden vor allem in den folgenden Bereichen mehr als unwesentliche Auswirkungen von der Stadt Bad Schwartau erwartet:

Im Sortimentsbereich Bekleidung / Schuhe / Accessoires sieht auch das DLP-Gutachten die Innenstadt von Bad Schwartau mit einer Umverteilungsquote von -10,4 % als am stärksten betroffen in der Region (S. 121).[1] Die Cima GmbH schätzt die Betroffenheit wesentlich höher ein. Im Sortimentsbereich Bekleidung, Wäsche kommt die Cima GmbH zu Umverteilungseffekten von 20 % (-2,5 Mio. €). Im Sortimentsbereich Schuhe, Lederwaren kommt die Cima GmbH zu Umverteilungseffekten von 18,8 % (-0,44 Mio. €).

Dies bedeutet, dass vor allem die Magnetbetriebe betroffen sind. Hier ist an erster Stelle das Kaufhaus Matzen mit seinen Auslagerungen zu nennen. Eine Schädigung des Kaufhauses Matzen würde auch direkt auf die Nutzungen der angeschlossenen Einkaufspassage „Twiete" bedeuten. Ein Umsatzrückgang, ggf. verbunden mit einer Reduzierung der angebotenen Verkaufsfläche oder gar Aufgabe der Einzelhandelsnutzung, hätte fatale Folgen für den Einzelhandelsstandort Bad Schwartau.

Ebenso verhält es sich mit dem Sortiment Sportartikel. DLP schätzt im Sortimentsbereich Sport- und Campingbedarf eine Umverteilung von -12,9 % (DLP, S. 121). Im Sortimentsbereich Sportartikel kommt die Cima GmbH zu Umverteilungseffekten von 30 % (-0,46 Mio. €). Für die zwar nach absoluten Verkaufsflächen kleinen, aber für die Angebotsvielfalt Standortes Innenstadt sehr wichtigen, Sortimentsbereiche Schuhe (siehe oben) und Sportartikel bedeutet dies eine sehr starke Schädigung. Hiervon wäre vor allem

1 **Die hier im Text angegebenen Zahlen von DLP sind dem Gutachten „Die Hansestadt Lübeck als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen" vom 21.03.2011 entnommen. Die Zahlen und Werte beziehen sich auf das vom** Vorhabenträger zur Prüfung eingebrachte Vorhaben. Für den Bebauungsplan wurden entsprechend des Gutachtens einige Sortimentsbereiche gekürzt. Bei den Sortimenten, die auch am Standort Citti und Dänischburg angesiedelt werden (sollen), hat DLP eine kumulierte Berechnung erstellt. Die Zahlen beziehen sich dann auf die Auswirkungen beider Vorhaben. Die Zahlen der Cima GmbH beziehen sich auf die Auswirkungen des Vorhabens am Standort Dänischburg gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Zahlen von DLP angegebenen Auswirkungen sind trotz des größeren geprüften Vorhabens (und z.T. von zwei Vorhaben) immer geringer als bei der Cima GmbH. Bezgl. der Kritik der Methodik des Gutachters DLP wurde bereits in einer separaten Stellungnahme eingegangen.

das alteingesessene und inhabergeführte Schuh- und Sportgeschäft Klindwort betroffen sein. Insgesamt würde die Standortqualität bei Aufgabe der Nutzung aufgrund der geringen angebotenen Sortimentsvielfalt stark beeinträchtigt sein.

Im Sortimentsbereich Papier/Büro/Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften hat Bad Schwartau im Umland nach DLP die mit -12,4% (-0,3 Mio. €) höchsten Umsatzrückgänge im Umland zu erwarten (S. 121). Die Cima GmbH kommt im Sortimentsbereich Bücher, Schreibwaren zu Umverteilungseffekten von ca. -17 % (-0,9 Mio. €). Da das Angebot an Buchläden bzw. Schreibwarenangebote in Bad Schwartau sehr gering ist, ist zu befürchten, dass der Umsatzrückgang den einzigen Buchladen (Hugendubel, früher Weiland) stark treffen wird. Eine Aufgabe der Nutzung würde bedeuten, dass die Innenstadt von Bad Schwartau kein qualitatives Angebot im Buchsegment anbieten kann. Dies würde die Attraktivität des gesamten Standortes Innenstadt stark mindern. Die Bedeutung dieses Segmentes für die Innenstadt von Bad Schwartau bestätigt auch DLP: „Darüber hinaus sind vor allem die Buchhandlung Weiland sowie das Einrichtungshaus Steinfeld als Frequenz erzeugende Betriebe aufzuführen." (S. 48)

Im Sortimentsbereich Hausrat, Geschenkartikel, Wohnaccessoires schätzt DLP eine Umverteilung von -10,7 % (S. 121). Die Cima GmbH kommt im Sortimentsbereich Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat zu Umverteilungseffekten von ca. -29 % (-0,37 Mio. €). Hier wird insbesondere der Magnetbetrieb Einrichtungshaus Steinfeldt betroffen sein (siehe oben Einschätzung von DLP).

Im Sortimentsbereich Elektro, Foto/Film/Optik schätzt DLP eine Umverteilung von -13,4 % (-0,6 Mio. €) (S. 89). Die Cima GmbH kommt im Sortimentsbereich Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, Computer und Zubehör, Neue Medien zu Umverteilungseffekten von ca. -15 % (-0,8 Mio. €). Der Bereich Elektro ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bad Schwartau als ein wesentliches Sortiment benannt, welches verstärkt in der Innenstadt angesiedelt werden sollte. Durch die zusätzliche Ansiedlung von 3.500 qm Vkf. im Sortiment Elektro (Elektrofachmarkt Saturn) an dem städtebaulich nicht-integrierten Standort in Lübeck-Dänischburg im IKEA-Einkaufszentrum, wird die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Bad Schwartau mehr als unwesentlich geschädigt.

Im periodischen Bedarf (Lebensmittel, Reformwaren) prognostiziert DLP eine Umverteilung von -12,9 % (-3,95 Mio. €). Die Cima GmbH kommt in diesem Sortimentsbereich auch noch nach der durchgeführten Reduzierung der Verkaufsflächen in diesem Sortiment auf eine Umverteilung von ca. -10,5 % (-3,6 Mio. €). Die Auswirkungen werden in der Innenstadt besonders die schwächeren Lebensmittelanbieter treffen. Hier ist vor allem der Rewe-Supermarkt in der Fußgängerzone Markttwiete zu nennen. Eine Schließung dieser Nutzung würde zu einem größeren Leerstand in der zentralen Einkaufslage der Innenstadt führen.

Die mehr als unwesentlichen Auswirkungen des IKEA-Einkaufszentrums auf die Innenstadt von Bad Schwartau wird insbesondere für den hohen Anteil der älteren Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Bad Schwartau nicht ohne Folgen bleiben, da das vielfältige Angebot an einem auch mit dem ÖPNV gut erreichbaren Standort stark

durch den Umsatzrückgang bei den Magnetbetrieben in der Struktur gefährdet ist. Gerade diese attraktive Vielfalt in räumlicher Nähe (Stadt der kurzen Wege) bildet eine wesentliche Attraktivität für den Wohn- und Wirtschaftsstandort Bad Schwartau. Somit wird die gesamte Entwicklung der Stadt mehr als unwesentlich beschädigt.

Erweiterung des Vorhabenstandortes IKEA in der angrenzenden Fläche (Salamitaktik)

Neben dem Vorhaben IKEA-Einkaufszentrum (Bereich der Sondergebiete im B-Plan 60.000 m² Vkf.) ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Stadt Bad Schwartau hat bereits frühzeitig ihre Bedenken zu diesem Bereich geäußert, da hier offensichtlich bereits von Beginn der Planung an Erweiterungsflächen für das Einkaufszentrum vorgesehen waren. Dies ergibt sich durch die Lage des Gebietes und die geplante Erschließung, welche leicht für den Bereich des Gewerbegebietes erweitert werden könnte. Ohne eine Änderung des Bebauungsplanes wird nun im planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegebiet direkt angrenzend an das IKEA-Einkaufszentrum eine Ansiedlung mit großflächigem Einzelhandel geplant. Das Einzelhandelsforum der Region Lübeck wurde bereits über dieses Vorhaben informiert. Die Baugenehmigung soll in Kürze erteilt werden. Bei der Neuansiedlung handelt es sich um einen großflächigen Sconto-Möbelmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment. Die Gesamt-Verkaufsfläche beträgt 8.000 m² davon 800 m² zentrenrelevante Sortimente. Grundsätzlich wird von der Stadt Bad Schwartau bezweifelt, dass es sich hierbei um ein Vorhaben handele, welches nicht unter das Reglement des § 11 (3) BauNVO falle. Von hoher Bedeutung für die Innenstadt von Bad Schwartau sind die vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimente: Unter diesen zentrenrelevanten Sortimenten befinden sich auch Sortimente, die zuvor gemäß Gutachten von DLP zum IKEA-Einkaufszentrum gekürzt worden sind:

- Das Sortiment Hausrat wurde zuvor gemäß Gutachten von DLP zum IKEA-Einkaufszentrum um 1.000 qm auf 4.500 qm gekürzt. Mit der Sconto Ansiedlung sollen nun 360 qm wieder angesiedelt werden.

- Das Sortiment Elektro wurde zuvor gemäß Gutachten von DLP zum IKEA-Einkaufszentrum um 900 qm auf 2.600 qm gekürzt. Mit der Sconto-Ansiedlung sollen nun 20 qm wieder angesiedelt werden.

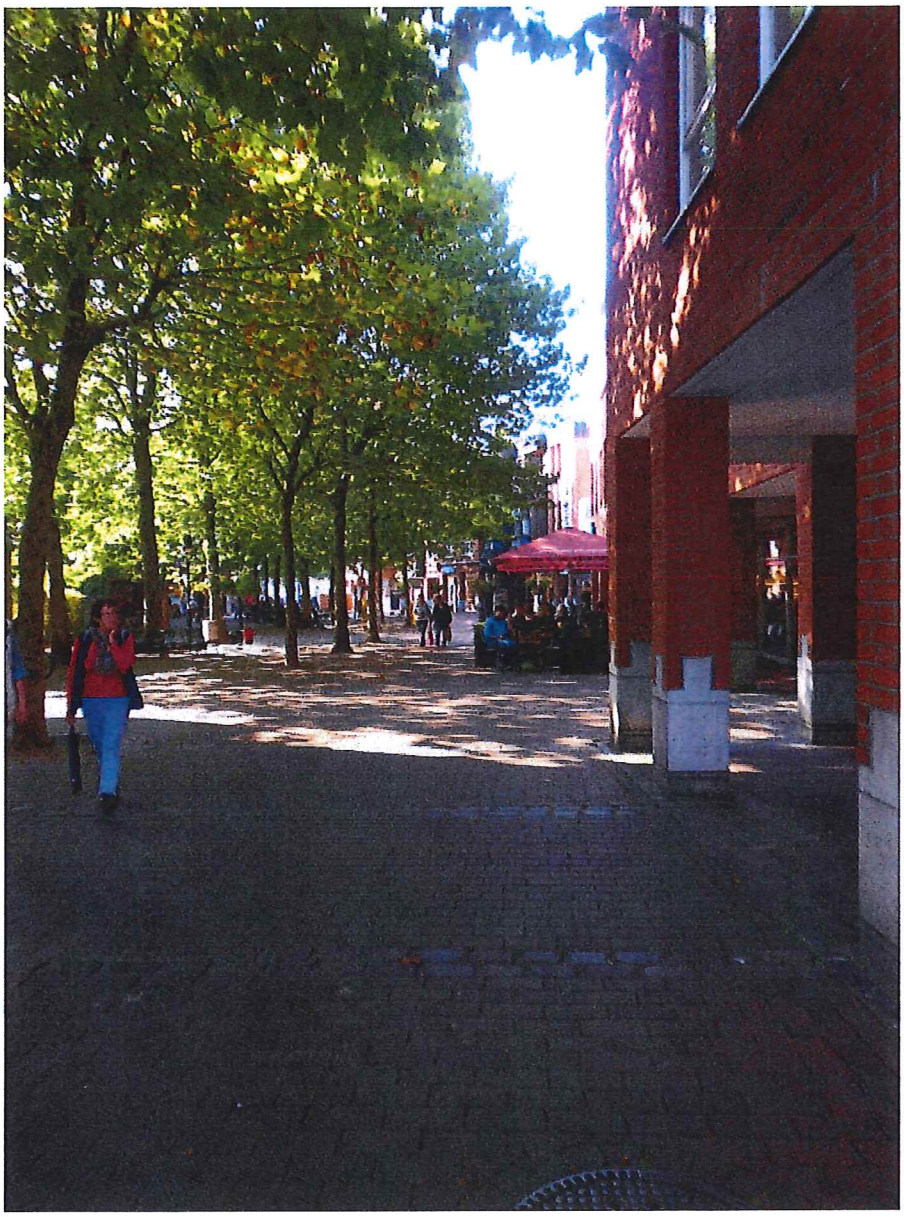
- Das Sortiment Weiße Ware wurde zuvor gemäß Gutachten von DLP zum IKEA-Einkaufszentrum um 250 qm auf 1050 qm gekürzt. Mit der Sconto-Ansiedlung sollen nun 20 qm wieder angesiedelt werden.

Weitere zentrenrelevante Sortimente, die mit dem Sconto-Vorhaben angesiedelt werden sollen, sind 280 qm Heimtextilien und 120 qm Lampen / Leuchten. Das gesamte Vorhaben Sconto wurde nicht im Zusammenhang mit dem IKEA-Einkaufszentrum betrachtet. Es ist also nicht geklärt, ob diese zusätzlichen Sortimente im Zusammenhang mit dem IKEA-Einkaufszentrum überhaupt für die Innenstadt von Bad Schwartau verträglich sind. Eine Verkaufsflächenerweiterung am Standort des IKEA-Einkaufszentrums um die Sortimente, die zuvor gekürzt worden sind, wird am Standort Bad Schwartau mehr als unwesentliche

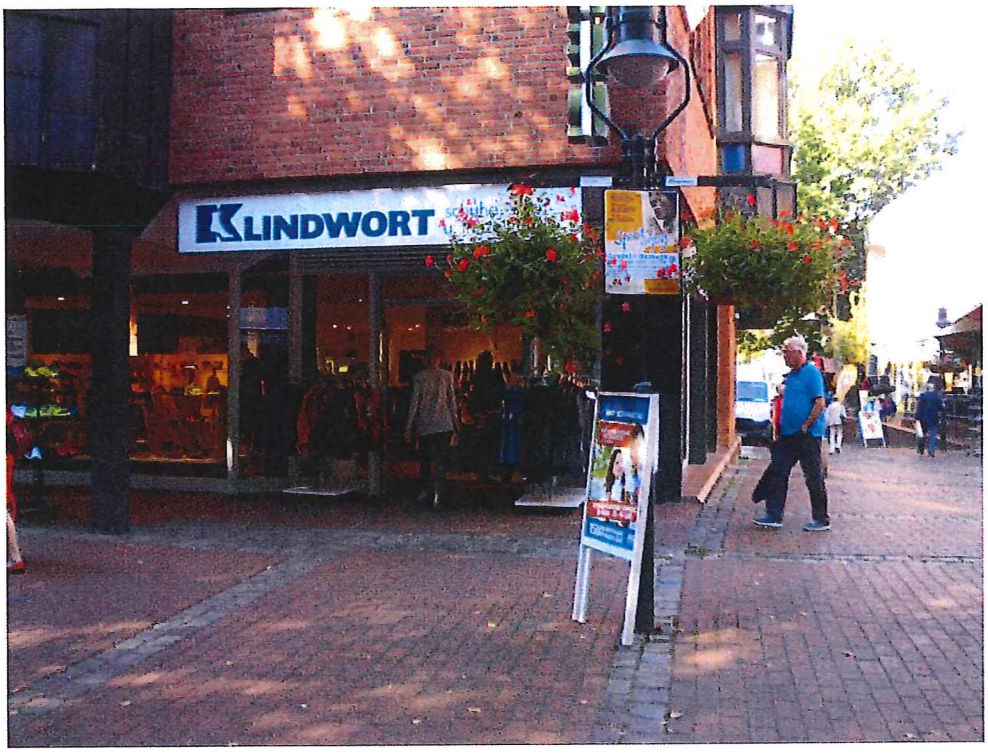
negative Auswirkungen haben.

Einrichtungshaus Steinfeldt

Kaufhaus Matzen



Markttwiete



Schuh-Klindwort

Rewe-Supermarkt

P1-Center

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Schleswig-Holsteinisches
Oberverwaltungsgericht
- 1. Senat -
Brockdorff-Rantzau-Str. 13
24837 Schleswig

Prof. Dr. Heribert Johlen[PV]
Dr. Klaus Schmiemann[PV]
Dr. Franz-Josef Pauli[P]
Dr. Rainer Voß[PVM]
Dr. Michael Oerder[PV]
Dr. Thomas Lüttgau[PV]
Thomas Elsner[PB]
Rainer Schmitz[PV]
Dr. Alexander Beutling[PVM]
Dr. Markus Johlen[PV]
Eberhard Keunecke[PB]
Dr. Inga Schwertner[PV]
Dr. Philipp Libert[PF]
Dr. Christian Giesecke, LL.M.[PVL]
Dr. Felix Pauli[PV]
Dr. Tanja Lehmann[PV]
Martin Hahn
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.[E]
Nick Kockler
Béla Gehrken[D]
Markus Nettekoven
Philipp Caspar Hellermann
Stephan Matzerath
Kristina Dörnenburg

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Vorab per Telefax: 04621/861277

Köln, den 03.09.2014
Unser Zeichen: 02113/12 10/dm

Sekretariat:
Fr. Mousa Coelho

Tel.: +49 221 97 30 02-80
r.voss@lenz-johlen.de

- 1 KN 6/12 -

In der Verwaltungsrechtssache

Stadt Bad Schwartau
./.
Hansestadt Lübeck

Beigeladene: IKEA Verwaltungs GmbH und
Inter IKEA Center Grundstücks GmbH

wird auf den Schriftsatz der Antragstellerin vom 11.06.2014 namens der Beigeladenen wie folgt erwidert:

I.

Entgegen der Auffassung der Antragstellerin begegnet der streitgegenständliche Bebauungsplan 27.51.01 „Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänisch-

burger Landstraße (IKEA)“ der Antragsgegnerin hinsichtlich der getroffenen Abwägungsentscheidung keinen Bedenken.

Insbesondere hat die Antragsgegnerin nicht gegen das in § 2 Abs. 3 BauGB normierte Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials verstoßen, indem sie sich im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung auf die gutachterlichen Aussagen des Büros Dr. Lademann & Partner (DLP) gestützt hat.

1.

Gutachterliche Prognosen sind insoweit im Ausgangspunkt darauf zu überprüfen, ob diese mit den im maßgeblichen Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden sind. Gerichtlicher Überprüfung zugänglich sind die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode, die zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrunde liegenden Sachverhaltes und ob das Ergebnis einleuchtend begründet worden ist. Ferner ist zu fragen, ob die mit jeder Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen in ihrem angemessenen Verhältnis zu dem Eingriff steht, die mit ihr gerechtfertigt werden soll.

OVG Münster, Urteil v. 06.06.2005 – 10 D 148/04.NE –, NVwZ 2005, 1201

Ein die Prognose tragendes Gutachten kann u.a. dann nicht verwertet werden, wenn es etwa unvollständig, widersprüchlich oder aus anderen Gründen nicht überzeugend ist, von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht oder das Beweisergebnis durch substantiierten Vortrag eines der Beteiligten oder durch eigene Überlegungen des Gerichts ernsthaft erschüttert wird.

vgl. BVerwG, Beschluss v. 26.06.1992 – 4 B 1/92 –, NVwZ 93, 572

Welchen Anforderungen konkret ein Verträglichkeitsgutachten zur Bestimmung der interkommunalen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens genügen muss, hat das OVG Koblenz mit Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10403/09.OVG – wie folgt klargestellt:

Ein Verträglichkeitsgutachten zur Bestimmung der interkommunalen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens muss bestimmte Voraussetzungen erfüllen, um in einem gerichtlichen Verfahren als Grundlage einer interkommunalen Abstimmung anerkannt zu werden. Dabei ist es nicht Sache des erkennenden Gerichts die interkommunale Verträglichkeit selbst auszuforschen. Anlass zu Ermittlungen kann aber – wie im vorliegenden Fall – die unterschiedliche fachliche Beurteilung von Sachverständigen zu verschiedenen Parametern sowie die substantiierte Kritik an einem Verträglichkeitsgutachten sein. Im Ausgangspunkt sind dabei ***Art und Dimensionierung des Vorhabens*** *selbst sowie dessen Einzugsgebiet, die Bestandstrukturen im Einzugsgebiet und schließlich die Berechnungsmethodik im Sinne einer Modellierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu unterscheiden. Hinsichtlich des Vorhabens (hier FOC Montabaur) sind zunächst die Verkaufsflächenausprägung und Flächenproduktivität heranzuziehen und daraus die Umsatzprognosen nach verfügbaren Marktdaten abzuleiten. Abweichungen vom Durchschnitt des Einzelhandels der Region oder vergleichbaren Werten im Bundesgebiet sind dabei zumindest typisierend zu begründen. Zwingend erforderlich sind auch* ***Annahmen zum Einzugsgebiet*** *des Vorhabens, namentlich zu den Einwohnern im Untersuchungsraum und zu der Umsatzherkunft aus dem Untersuchungsraum. Die darin bereits enthaltenen prognostischen Elemente, bedürfen ihrerseits wieder einer plausiblen Begründung.*

Nach Festlegung des Untersuchungsraums sind die Flächenproduktivitäten und Umsätze der ***Bestandsstrukturen*** *auf der Grundlage einer Bestandserhebung zu untersuchen. Annahmen und Darstellungen zur städtebaulichen Bestandsstruktur sind immer dann in einem besonderen Maß erforderlich, wenn dies aus besonderen Gründen (Nähe des Vorhabens, Schnittmengen von Angeboten, Innenstadtrelevanz etc.) angezeigt ist. In einfacher gelagerten Fällen genügt dabei eine deskriptive Herangehensweise. Auf dieser Grundlage sind sodann die Annahmen und Darstellungen der* ***Berechnungsmethodik*** *nachvollziehbar zu erläutern. Dabei erkennt der Senat das sog. gravitationsbasierte Berechnungsmodell – bei dem es vereinfacht ausgesagt um die Modellierung der Kaufkraftströme zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten vor und nach dem Markteintritt eines neuen Vorhabens nach bestimmten vorgegebenen Kriterien geht – als grundsätzlich sachgerechte Methode der Ermittlung an. Schließlich*

sind die Annahmen der städtebaulichen und raumordnerischen Einordnung der ***absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in geeigneter Weise darzustellen und zu begründen****. Der Umfang der Begründungspflicht variiert nach der Relevanz der Auswirkungen, die erforderliche Transparenz ist nach den Verhältnissen des einzelnen Falles zu bestimmen, da hier ein anerkannter wissenschaftlicher Standard nicht ersichtlich ist.*

OVG Koblenz, Urteil v. 15.11.2010 – 1 C 10403/09.OVG –, juris

2.

Das Gutachten des Büros DLP „Die Hansestadt Lübeck als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen – Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens" vom 21.03.2011 genügt diesen in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung konkretisierten Anforderungen an das in § 2 Abs. 3 BauGB verankerte Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials.

Die bereits im Februar 2013 erarbeitete und mit Schriftsatz der Antragstellerin vom 11.06.2014 im gerichtlichen Verfahren vorgelegte Stellungnahme des Büros CIMA Beratung + Management GmbH (CIMA), in der dieses sich mit dem Gutachten des Büros DLP aus März 2011 auseinandersetzt, ist nicht geeignet, das Gutachten des Büros DLP als taugliche Abwägungsgrundlage in Zweifel zu ziehen. Gleiches gilt für den erläuternden Vortrag der Antragstellerin.

In Erwiderung auf den Schriftsatz der Antragstellerin vom 11.06.2014 sowie unter Bezugnahme auf die Ausführungen des Büros CIMA vom 20.02.2013 ist im Einzelnen Folgendes klarzustellen:

a) Realitätsnaher Ansatz der zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten

Die von DLP zugrunde gelegten **Flächenproduktivitäten** bilden – entgegen der Darstellung der Antragstellerin – insgesamt einen realitätsnahen Ansatz ab.

aa) Betriebsform des fachmarktorientierten Einkaufszentrums

Nach den Zahlen des EHI Retail Institute für 2013 beläuft sich die durchschnittliche Flächenproduktivität aller deutschen Shoppingcenter auf rd. 4.059 €/m² Verkaufsfläche. Eine Flächenproduktivität von 4.200 €/m² Verkaufsfläche stellt einen überdurchschnittlich hohen Wert dar und lässt sich allenfalls bei einem Textilanteil von 40 – 60 % realisieren. Für das geplante Vorhaben wird von DLP in der reduzierten Variante (ohne IKEA) eine Flächenproduktivität von 3.620 €/m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Hintergrund ist folgender:

Unter den am Markt etablierten Einkaufszentren lassen sich innerstädtische Shoppingcenter, klassische Fachmarktzentren sowie als Mischform sog. fachmarktorientierte Einkaufszentren unterscheiden. Letztere zeichnen sich gegenüber klassischen, innerstädtischen Shoppingcentern dadurch aus, dass der Anteil an Fachmarktformaten in zahlenmäßig weniger, gleichzeitig aber größeren Nutzungseinheiten deutlich höher ist. Kennzeichnend für innerstädtische Shoppingcenter ist demgegenüber die gleichzeitige Häufung kleinteiliger Nutzungseinheiten.

(a) Größe der Ladeneinheiten

Ein Vergleich am Markt etablierter Einkaufszentren zeigt, dass die durchschnittlichen Ladeneinheiten innerstädtischer Shoppingcenter in Norddeutschland Verkaufsflächen in einer Größenordnung zwischen rd. 250 m² und 300 m² aufweisen.

Beispielhaft sollen nachfolgend Shopping-Center aus dem norddeutschen Bereich in Beziehung zueinander gesetzt werden:

- Haerder Center in Lübeck: 10.000 m² Verkaufsfläche/40 Shops (rd. 250 m²/Ladeneinheit)
- Sophienhof in Kiel: 28.500 m² Verkaufsfläche/120 Shops (rd. 240 m²/Ladeneinheit)
- Flensburg Galerie: 20.000 m² Verkaufsfläche/75 Shops (rd. 270 m²/Ladeneinheit)
- KTC in Rostock: 15.000 m² Verkaufsfläche/40 Shops (rd. 375 m²/Ladeneinheit)
- Schlossparkcenter Schwerin: 20.000 m² Verkaufsfläche/120 Shops

(rd. 165 m²/Ladeneinheit) sowie

- Europapassage in Hamburg: 30.000 m² Verkaufsfläche/120 Shops (rd. 250 m²/Ladeneinheit).

Das auf Grundlage des streitgegenständlichen Bebauungsplans realisierte Vorhaben weist eine durchschnittliche Ladengröße – bezieht man IKEA mit ein – von 800 m² Verkaufsfläche auf. Ohne IKEA beläuft sich die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der insgesamt 60 Nutzungseinheiten auf rd. 400 m²/Ladeneinheit (bei einer Gesamtverkaufsfläche von 24.500 m²).

Im Vergleich zu innerstädtischen Shoppingcentern ist die Verkaufsfläche innerhalb des auf Grundlage des Bebauungsplans realisierten Vorhabens demnach deutlich unterdurchschnittlich.

(b) Anteil zentrenrelevanter Sortimente / Textilanteil

Darüber hinaus zeichnen sich innerstädtische Shoppingcenter dadurch aus, dass der Anteil zentrenrelevanter Sortimente, insb. des Sortiments Bekleidung/Schuhe/Lederwaren deutlich höher ist als innerhalb des geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrums. In innerstädtischen Shoppingcentern beläuft sich der Textilanteil gemessen an der Gesamtverkaufsfläche – wie bereits erwähnt – auf ca. 40 bis 60 %.

Für Fachmarktzentren typisch ist mit dem von der Mall zugänglichen IKEA-Einrichtungshaus ein nach den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplans zulässiger Großmieter aus dem Fachmarktsegment mit dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment „Möbel" vorhanden. Der zulässige Anteil des zentrenrelevanten Sortiments Bekleidung/Schuhe/Accessoires innerhalb des Plangebietes beträgt demgegenüber lediglich 21 % (= 5.200 m² Verkaufsfläche). Unter Berücksichtigung des IKEA-Einrichtungshauses reduziert sich der Anteil dieses für innerstädtische Shoppingcenter prägenden Sortimentes sogar auf rd. 10 %. Damit wird ein Flächenanteil erreicht, der für die Betriebsform „Shoppingcenter" völlig untypisch ist.

bb) Sonstige Gesichtspunkte

Diese grundsätzlichen Überlegungen zu Typik und Charakteristik des Einkaufszentrums haben die Abschätzung der voraussichtlich erzielbaren Flächenproduktivitäten maßgeblich beeinflusst. Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplans lag der Prognose die begründete Annahme zugrunde, dass in dem geplanten Vorhaben vermehrt großflächige Fachmarktformate mit tendenziell geringeren Flächenproduktivitäten realisiert werden.

Neben diese Grundannahme wurden von DLP bei der Prognose der Flächenproduktivitäten ergänzend folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind zum Teil restriktiv ausgeprägt; die Antragsgegnerin hat einen Einwohnerrückgang und ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau zu verzeichnen; das Umland ist ländlich geprägt. Dies wirkt sich auch restriktiv auf das erzielbare Umsatzvolumen des Vorhabens aus. Dies kann z.B. mit Hamburger Verhältnissen in Spitzenlagen nicht verglichen werden.

- Die regionale und überregionale Anbindung des Standorts an das Umland ist zwar als gut zu bewerten. Ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn A1 besteht allerdings nicht. Aufgrund der Stadtrandlage nördlich der Trave und des mautpflichtigen Trave-Tunnels ist die Erreichbarkeit vom Stadtgebiet der Antragsgegnerin aus zudem eingeschränkt.

- Der Standort liegt im Gegensatz zur Innenstadt fernab der Siedlungsschwerpunkte der Antragsgegnerin. Empirische Untersuchungen zeigen, dass die Distanzelastizität höher ist als die Elastizität der Größe eines Objekts. Mit anderen Worten: Die räumliche Nähe einer Einkaufsalternative wiegt bei der Einkaufsentscheidung in der Regel stärker als die Größe der Einkaufsalternative. Auch dies ist entsprechend bei der Umsatzprognose berücksichtigt worden.

- Das im Plangebiet realisierbare Einkaufszentrum wird vor allem mit dem erweiterten CITTI-Park in einer starken Wettbewerbsbeziehung stehen; zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung konnte zudem die Umsetzung von

Genin Süd nicht ausgeschlossen werden, weshalb auch das Planvorhaben Genin Süd als weiterer Wettbewerbsstandort bei der Vorhabenprognose berücksichtigt worden ist, der die Umsatzerwartung des Vorhabens in Lübeck-Dänischburg gedämpft hat.

- Die starken Wachstumstendenzen des Online-Handels mit ihren entsprechenden Auswirkungen auf die Flächenproduktivitäten des stationären Einzelhandels waren bereits zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung erwartbar und wurden dementsprechend bei der Umsatzprognose berücksichtigt.

- Die Magnetwirkung von IKEA wurde bei der Vorhabenprognose für die Centernutzungen berücksichtigt, darf aber aufgrund eingeschränkter Koppelungspotentiale (z.B. Möbel und Schuhe) auch nicht überschätzt werden; mit dem jeweiligen Kopplungspotential ist das Maß an Attraktivitätssteigerung zum Ausdruck gebracht, das durch den Verbund ähnlicher bzw. sich gegenseitig ergänzender Betriebstypen / Sortimentsbereiche in räumlicher Nähe begründet wird.

cc) Würdigung von der Antragstellerin besonders hervorgehobener Sortimente

Zu den von der Antragstellerin im Einzelnen hervorgehobenen Sortimenten ist auf folgendes hinzuweisen:

(a)

Für den Sortimentsbereich „**Bekleidung/Schuhe/Accessoires**" hat DLP eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 3.500 €/m² Verkaufsfläche angenommen. Nach Zahlen der BBE aus 2010 (Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010; Untersuchung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, und Medien, Energie und Technologie) beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität bei **Textilwaren und Bekleidung** für Fachgeschäfte 3.500 €/m² Verkaufsfläche (bei einer Spannbreite von 3.100 bis 3.900 €/m² Verkaufsfläche), für Fachmärkte 1.300 €/m² Verkaufsfläche (bei einer Spannbreite von 1.000 bis 1.600 €/ m² Verkaufsfläche) und für Textilkaufhäuser 3.000 €/m² Verkaufsfläche (bei einer Spannbreite von 2.500 bis 3.500 €/m² Verkaufsfläche). Die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten für **Schuhe** lagen nach den Zahlen der BBE aus 2010 für Fachgeschäfte bei 3.400 €/m² Ver-

kaufsfläche (bei einer Spannbreite von 3.000 bis 3.800 €/m² Verkaufsfläche) und bei 2.200 €/m² Verkaufsfläche für Fachmärkte (bei einer Spannbreite von 1.900 bis 2.500 €/m² Verkaufsfläche).

Selbst wenn man davon ausgegangen wäre, dass am Planstandort in Lübeck-Dänischburg vorwiegend kleinteilige Fachgeschäfte angesiedelt werden, bewegen sich die von DLP angenommenen Flächenproduktivitäten dementsprechend im Durchschnitt. Ungeachtet dessen deuteten auch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan insbesondere die Standortlage sowie die Verkaufsflächenbegrenzungen für typische Shoppingsortimente auf eine fachmarktorientierte Entwicklung hin. Während sich klassische Shoppingcenter durch eine Vielzahl an kleinteiligen Shops insbesondere im Segment Bekleidung/Schuhe auszeichnen, sind fachmarktorientierte Center durch größere Betriebseinheiten und Fachmärkte geprägt, mit entsprechend geringeren Flächenproduktivitäten. Denn tendenziell sinkt die Flächenproduktivität mit zunehmender Verkaufsfläche.

Darüber hinaus ist die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zulässige Verkaufsfläche für dieses Segment insgesamt zu gering, um den Kunden einen umfassenden Shoppingbummel mit einer full range an Auswahlmöglichkeiten bieten zu können. Gegenüber der Innenstadt fällt die Anziehungskraft des Standorts Lübeck-Dänischburg damit deutlich geringer aus. Zum Vergleich: In Lübeck-Dänischburg können maximal 5.200 m² Verkaufsfläche entstehen, die Lübecker Innenstadt verfügte zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung über rd. 53.000 m² Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires und damit über fast zehnmal so viel Angebot. Die geringe Anziehungskraft reduziert die zu erwartende Flächenproduktivität.

Ferner führt die Standortlage außerhalb der Siedlungsschwerpunkte in Verbindung mit dem z.B. im Gegensatz zur Lübecker Innenstadt deutlich geringeren Agglomerationsgrad zu einer deutlich schwächeren Frequentierung des Standorts. Dies spiegelt sich auch in geringeren Flächenproduktivitäten wider. Zwar befindet sich mit dem IKEA-Einrichtungshaus ein starker Kundenmagnet am Standort, doch sind die Koppelungseffekte zwischen einem Möbelhaus und shoppingaffinen Branchen wie Bekleidung/Schuhe/Accessoires zu vernachlässigen. Zum einen reicht das Zeitbudget für viele Kunden nicht aus, neben dem Besuch eines Möbelhauses noch „shoppen" zu gehen. Zum anderen decken sich die Besuchsanlässe häufig nicht. So kann empirisch nachgewiesen werden, dass der Besuch eines Möbelhauses nur selten mit dem Einkauf

von Bekleidung oder Schuhen gekoppelt wird. Solche Effekte treten vielmehr innerhalb einer Branche sowie bei thematisch miteinander verknüpften Branchen auf. Insofern darf die umsatzfördernde Wirkung von IKEA für die Bekleidungs- und Schuhanbieter im Plangebiet nicht überschätzt werden.

(b)
Für das Sortiment „**Unterhaltungselektronik**" hat DLP eine Flächenproduktivität von 6.750 €/m² Verkaufsfläche angenommen. Leistungsstarke Anbieter (MediaSaturn-Gruppe) erreichen – insoweit trifft zu, was die Antragstellerin vorträgt – nach den Zahlen der IFH Retail Consultants GmbH eine Flächenproduktivität von 8.000 €/m² Verkaufsfläche. Berücksichtigt werden muss allerdings auch, dass der Online-Handel in diesem Sortimentsbereich allein im Zeitraum von 2011 bis 2012 um 25 % gestiegen ist. Rund 30 % des Einzelhandelsumsatzes im Segment Unterhaltungselektronik entfallen auf den Onlinehandel. Bei einer weitgehend stagnierenden Gesamtumsatzentwicklung führt dies perspektivisch zu absinkenden Flächenproduktivitäten. Diese Entwicklung war auch bereits zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung zu erwarten und daher entsprechend zu berücksichtigen.

Zum anderen war und ist die Wettbewerbssituation im Gebiet der Antragsgegnerin zu berücksichtigen. Neben leistungsstarken Anbietern in der Innenstadt (Saturn-Markt am Bahnhof) und am Standort CITTI-Park (Media-Markt) sind zudem in einigen Umlandzentren Elektrofachmärkte ansässig (Euronics in Mölln und Bad Oldesloe). Darüber hinaus war zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Hochschulviertel ein Elektrofachmarkt der Fa. ProMarkt vorhanden.

Aufgrund der Wettbewerbsintensität (stationär und online) ist die von der CIMA angenommene Flächenproduktivität im Bereich Unterhaltungselektronik (8.000 €/m² Verkaufsfläche) dementsprechend als nicht mehr zeitgemäß zu betrachten. Nach Zahlen der BBE aus 2010 (Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010; Untersuchung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, und Medien, Energie und Technologie) ist für Elektromärkte (braune und weiße Ware) von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 5.000 €/m² Verkaufsfläche auszugehen. Die Spannbreite bewegt sich zwischen 4.000 und 6.000 €/m² Verkaufsfläche und liegt damit noch unterhalb des von DLP prognostizierten Wertes.

(c)

Im Bereich „**Bau- und Gartenmarkt**“ ist nach der Prognose von DLP eine Flächenproduktivität von 1.700 €/m² Verkaufsfläche anzunehmen. Diese Annahme beruht vor allem auf der intensiven Wettbewerbssituation im Bau- und Gartenmarkt-Segment im Stadtgebiet der Antragsgegnerin. Die Insolvenz von Praktiker/Max Bahr und die damit verbundene (zwischenzeitliche) Marktbereinigung waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht absehbar. Hinzu kommt die gegenüber sonstigen Baumärkten im Stadtgebiet der Antragsgegnerin abseitigere Lage von den Siedlungsschwerpunkten, die eine höhere Flächenproduktivität unrealistisch erscheinen lassen.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Bau- und Heimwerkerfachmärkte nach den Zahlen der BBE aus 2010 (Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010; Untersuchung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, und Medien, Energie und Technologie) eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 1.500 €/m² Verkaufsfläche aufweisen. Die Spannbreite liegt zwischen 1.100 und 1.900 €/m² Verkaufsfläche. Vor diesem Hintergrund bewegt sich die von DLP angenommene Flächenproduktivität im oberen Mittelfeld und fällt entgegen der Darstellung der Antragstellerin nicht deutlich zu gering aus.

(d)

In Bezug auf den Sortimentsbereich „**Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires**“ ist klarzustellen, dass DLP entgegen der Darstellung der Antragstellerin nicht von einem unplausibel hohen Bestandsumsatz ausgegangen ist. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung belief sich das Verkaufsflächenangebot der Innenstadt der Antragstellerin für das Segment „Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires“ auf rund 1.275 m². Laut Umsatzschätzung von DLP wird auf dieser Fläche ein Umsatzvolumen von rd. 2,8 Mio. € generiert. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 2.230 €/m² Verkaufsfläche. Diese Angaben lassen sich allesamt aus der Tabelle zur Angebotssituation im Gutachten von DLP (vgl. S. 45 des Verträglichkeitsgutachtens) entnehmen.

Nach den Zahlen der BBE aus 2010 (Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010; Untersuchung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, und Medien, Energie und Technologie) war zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung für dieses Segment von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität in Höhe von 2.200 €/m² Verkaufsfläche auszugehen. Die Spannbreite belief sich auf 1.600 bis 2.800 €/m² Ver-

kaufsfläche. Der von DLP angenommene Wert bewegt sich damit nahezu exakt im Durchschnitt.

Legt man das von der Antragstellerin behauptete Umsatzvolumen von 1,1 Mio. € zugrunde, lässt sich daraus eine Flächenproduktivität von rd. 860 €/m² Verkaufsfläche ableiten. Dieser Wert liegt sehr deutlich unterhalb der von BBE genannten Spannbreiten und ist damit als unrealistisch anzusehen. Darüber hinaus stehen die Schätzungen von DLP auch in einem plausiblen Verhältnis zu den geprüften Vorhaben. So wurde für dieses Segment am Standort Lübeck-Dänischburg eine Flächenproduktivität in Höhe von rd. 2.960 €/m² Verkaufsfläche angenommen, für den CITTI-Park eine Flächenproduktivität in Höhe von 2.300 €/m² Verkaufsfläche. Dass die Raumleistung in dem Hauptzentrum Innenstadt der Antragstellerin weniger als 30% derjenigen am Standort Lübeck-Dänischburg bzw. weniger als 40% derjenigen am Standort CITTI-Park entsprechen soll, ist nicht nachvollziehbar, zumal die CIMA selbst betont, mit dem Einrichtungshaus Steinfeldt befände sich in der Innenstadt der Antragstellerin ein attraktiver Anbieter. Die von der CIMA prognostizierten 21% Umsatzverlust für die Innenstadt der Antragstellerin sind demnach als stark überzogen zu bewerten.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Betroffenheit sogar noch geringer ausfallen wird als von DLP prognostiziert, da die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Fläche für den Sortimentsbereich „Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires" aufgrund landesplanerischer Vorgaben gegenüber den geprüften Eingangswerten um 1.000 m² Verkaufsfläche reduziert wurde.

dd) Zwischenergebnis

Dies zugrunde gelegt kann festgehalten werden, dass die von DLP angenommenen Flächenproduktivitäten durchaus **plausibel** sind und einen **realitätsnahen Ansatz** abbilden.

Nach den von der CIMA zugrunde gelegten Zahlen würde sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.570 €/m² Verkaufsfläche für das fachmarktbezogene Einkaufszentrum in der reduzierten Variante (ohne IKEA) ergeben. Der für klassische, innerstädtische Shoppingcenter nach den Zahlen des EHI Retail Institute gebildete bundesdeutsche Durchschnittswert von 4.059 €/m² Verkaufsfläche im Jahr 2013 (vgl. hierzu die als **Anlage** beigefügte Stellungnahme des Büros DLP aus 08/2014, S. 32)

würde dementsprechend weit überschritten. Eine derart hohe Flächenproduktivität ist selbst als Worst-case-Ansatz nicht mehr realistisch und lässt die Standort- und Objekteigenschaften ebenso wie die grundsätzlichen Rahmenbedingungen in der Region als auch die (künftige) Wettbewerbssituation (stationär und online) außer Betracht. Zum Vergleich: Selbst die Flächenproduktivitäten des Marktführers ECE, der in erster Linie klassische Innenstadt-Shoppingcenter entwickelt und betreibt, liegen z.T. unterhalb von 4.000 €/m² Verkaufsfläche.

Insgesamt bleibt daher festzuhalten, dass die von DLP angenommene Flächenproduktivität von 3.620 €/m² Verkaufsfläche für das geplante Vorhaben (ohne IKEA) einen realistischen Ansatz abbildet. Da der Gesamtumsatz des Vorhabens ausgehend von den ermittelten Flächenproduktivitäten prognostiziert wurde, ist auch dieser im Ergebnis plausibel.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass neben der Flächenproduktivität eines zu prüfenden Vorhabens auch das Verhältnis zu den Flächenproduktivitäten im Bestand plausibel sein muss. DLP haben, bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet, eine um rd. 9% geringere Flächenproduktivität als in der Innenstadt der Antragsgegnerin angenommen. Angesichts der dezentralen Lage des Standorts, des geringeren Agglomerationsgrades, des fachmarktorientierten Profils, der Konkurrenzsituation mit den übrigen Vorhaben CITTI-Park und Genin Süd sowie vor dem Hintergrund des weitaus geringeren Flächenanteils des umsatzstarken Segments „Bekleidung/Schuhe/Accessoires“ (der Flächenanteil dieses Sortiments in der Innenstadt der Antragsgegnerin betrug zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rd. 60%) war diese Abweichung zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung sachgerecht.

Beobachtungen der Frequenzen durch DLP seit der Eröffnung des Einkaufszentrums im April 2014 deuten im Übrigen darauf hin, dass die Umsatzprognose des Einkaufszentrums von DLP nicht unterschätzt worden ist.

Aus dem Umstand, dass das Vorhaben im Internet als „Erlebniseinkauf“ und die Einkaufsatmosphäre als „besonders ansprechend“ dargestellt und vermarktet werden, kann entgegen der Auffassung der Antragstellerin schon deshalb nicht darauf geschlossen werden, es hätten höhere Flächenproduktivitäten bzw. ein höherer Gesamtumsatz in Ansatz gebracht werden müssen, weil zum einen Art und Weise der Vermarktung, da städtebaulich nicht von Belang, im Bebauungsplan nicht gesteuert werden können und

zum anderen richtiger Weise stets – und so auch hier – davon auszugehen ist, dass der Betreiber eines Einkaufszentrums dieses „nach allen Regeln der Kunst" vermarktet und es als überdurchschnittlich attraktiv präsentiert.

b) Nachvollziehbare Abgrenzung des Einzugsgebiet

Auch das von DLP angenommene **Einzugsgebiet** ist plausibel begründet.

aa)
Entgegen der Darstellung der Antragstellerin ignoriert die nach Einzelkomponenten und Bedarfsbereichen des Vorhabens untergliederte **Festlegung mehrerer Einzugsbereiche** für das Gesamtvorhaben sachverständige Erkenntnisse über Agglomerationsvorteile, Synergieeffekte sowie das Kopplungskaufverhalten etc. nicht. Die grundsätzliche Annahme, dass einzelne Vorhabenkomponenten und Bedarfsbereiche unterschiedliche Einzugsgebiete ansprechen, leitet sich aus langjährigen Erfahrungen aus der fachgutachterlichen Praxis sowie aus empirischen Daten ab. Jeweils in Abhängigkeit von der Wettbewerbssituation geht man bei großen Einrichtungshäusern von Einzugsgebieten zwischen 45 und 60 Fahrminuten aus. Einkaufszentren und Fachmärkte (wie z.B. ein Elektrofachmarkt) erreichen etwa 30 bis 45 Fahrminuten. Bei größeren nahversorgungsrelevanten Anbietern (unterhalb der Größe von SB-Warenhäusern) bewegt sich der Fahrminutenradius eher bei 10 Fahrminuten. Ungeachtet der Tatsache, dass es zwischen diesen Komponenten Koppelungseffekte gibt, wird hieraus die unterschiedliche Ausstrahlungskraft der einzelnen Komponenten deutlich. Mit anderen Worten: Für den Einkauf in einem Einrichtungshaus (langfristiger Bedarf) sind Verbraucher bereit, längere Anreisewege in Kauf zu nehmen als für den Einkauf in einem Einkaufszentrum (mittelfristiger Bedarf). Für den Einkauf in einem Einkaufszentrum werden wiederum längere Anreisewege in Kauf genommen als für den Besuch eines Verbrauchermarktes (kurzfristiger Bedarf). Dies leitet sich vor allem aus der Einkaufshäufigkeit ab. Möbel z.B. werden seltener eingekauft als Bekleidung. Daher sind Verbraucher für den Möbeleinkauf auch zu längeren Anreisewegen bereit als für den Einkauf von Lebensmitteln. Die Annahme, ein beispielsweise in Zone 3 des angenommenen Einzugsgebiets lebender Verbraucher besuche ursächlich den Verbrauchermarkt, ist insofern unrealistisch. Die Zugrundelegung eines differenzierten Einzugsgebiets ist daher folgerichtig.

Dass es bei dem Gesamtvorhaben zu Kopplungen unterschiedlicher Vorhabenkomponenten und Bedarfsbereiche kommt, ist unstrittig und wurde von DLP im Verträglichkeitsgutachten auch entsprechend gewürdigt. So wurden für die weniger stark ausstrahlenden Vorhabenkomponenten entsprechend hohe Streuumsatzanteile angenommen. Für den Bau- und Gartenfachmarkt wurde beispielsweise ein durch Streukunden induzierter Umsatzanteil in Höhe von 20% angenommen, der sich aus Kunden generiert, die zwar am Standort einkaufen, aber nicht in dem für den Bau- und Gartenfachmarkt definierten Einzugsgebiet leben. Diese Kunden kommen von weiter her, um ursächlich das Einkaufszentrum oder IKEA aufzusuchen, ihren Einkauf aber mit dem Besuch des Bau- und Gartenfachmarkts koppeln. Diese Annahme entspricht daher exakt der von der CIMA zitierten BBE-Untersuchung zum Standort Hamburg-Moorfleth.

Andererseits dürfen die Kopplungseffekte von IKEA und dem Einkaufszentrum auch nicht überbewertet werden. Grundsätzlich ist bei der Kopplung unterschiedlicher Bedarfsbereiche zu berücksichtigen, dass Kopplungen vor allem dort stattfinden, wo sich die Bedarfsbereiche überlagern und inhaltliche bzw. sortimentsspezifische Zusammenhänge bestehen. Der Einkauf von Bekleidung und Schuhen beispielsweise wird stets häufiger gekoppelt als der Einkauf von Bekleidung und Möbeln. Dies hängt auch mit dem Zeitbudget der Verbraucher zusammen. So ist der Besuch eines Möbelhauses wie IKEA in der Regel sehr zeitintensiv, sodass für das „Shoppen" von Bekleidung häufig nur noch wenig Zeit verbleibt. Auch aus diesem Grunde ist es angemessen, von unterschiedlich ausgeprägten Einzugsgebieten auszugehen.

bb)

Auch die **Ausdehnung** der einzelnen Einzugsgebiete ist nachvollziehbar. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets orientiert sich – wie dies fachlich üblich ist – an einem Marktanteil von etwa 1 %. Alle Gebiete, in denen das Vorhaben einen prognostizierten Marktanteil von mindestens 1 % erreichen wird, wurden demnach dem (jeweiligen) Einzugsgebiet zugeordnet. Hiervon ausgehend wurden auch die Städte Ahrensburg und Plön einbezogen. Soweit die Antragstellerin vorträgt, dies begegne methodischen Bedenken, weil die Einkaufsverflechtungen deutlich auf Hamburg bzw. Kiel ausgerichtet seien, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich Einzugsbereiche von einzelnen Gemeinden bzw. konkreten Vorhaben teilräumlich überlagern können. Unstrittig ist insoweit zudem, dass die Einkaufsorientierung der Ahrensburger Bevölkerung im Kern auf Hamburg und die Fokussierung der Plöner Bevölkerung auf Kiel ausgerichtet bleiben wird. Dies hat DLP in der gutachterlichen Untersuchung auch deutlich gemacht.

Allerdings ist nicht zu vernachlässigen, dass über die Bundesautobahn A1 eine bequeme Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes gewährleistet ist.

c) Nachvollziehbare Würdigung der Einzelhandelssituation im Hauptzentrum Innenstadt der Antragstellerin

Zutreffend gewürdigt wurde entgegen der Darstellung der Antragstellerin auch die **einzelhandelsstrukturelle und städtebauliche Situation** in der Innenstadt der Antragstellerin.

aa)
Grundsätzlich ist insoweit zunächst darauf hinzuweisen, dass die Antragsgegnerin die Versorgungsfunktion eines Oberzentrums hat, während die Antragstellerin lediglich als Standrandkern I. Ordnung fungiert. Nach den Festlegungen des Landesentwicklungsplans sollen die Stadtrandkerne im engen räumlichen Zusammenhang mit dem zentralen Ort und für einen begrenzten Bereich, der in der Regel nur das eigene Gemeindegebiet umfasst, Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Stadtrandkerne I. Ordnung entsprechen in ihrer Zentralitätsfunktion Unterzentren.

Im Vergleich zu den übrigen zentralen Orten im Untersuchungsraum haben die Innenstädte der Mittelzentren Eutin, Bad Segeberg und Ahrensburg ein umfangreicheres Verkaufsflächenangebot in den vorhabenrelevanten Branchen als die Innenstadt der Antragstellerin. Alle übrigen zentralen Orte (z.B. das Mittelzentrum Mölln) sind demgegenüber schwächer aufgestellt, obwohl sie von ihrer raumordnerischen Funktion höher eingestuft sind. Von einer Vorschädigung des Einzelhandels im Gebiet der Antragstellerin kann daher nicht ausgegangen werden.

Auch der Hinweis auf Angebotslücken muss dementsprechend deutlich relativiert werden, zumal zum Zeitpunkt 2011 in allen vorhabenrelevanten Sortimenten (mit Ausnahme bei weißer Ware und Lampen/Leuchten) signifikante Verkaufsflächenbestände identifiziert werden konnten. Leerstände sind bzw. waren 2011 zwar vorhanden, sind dabei aber vor allem strukturell bedingt. So sind von den Leerständen vor allem Kleinflächen betroffen, die angesichts der aktuellen Flächenanforderungen im Einzelhandel nur noch bedingt marktfähig sind. Daran ändert auch die Eröffnung des geplanten Vorhabens nichts. Viele der Leerstände konzentrieren sich zudem auf deutlich in die Jahre gekommene Passagen, die zum Teil sehr kleinteilig, verwinkelt und schlecht

ausgeleuchtet sind. Die gesamte Innenstadt der Antragstellerin leidet unter unklaren Wegebeziehungen und zersplitterten Strukturen, wodurch es vor allem die zahlreichen Nebenlagen schwer haben, am funktionierenden Kernbereich zu partizipieren. Große Teile der Innenstadt sind in den 70er/80er Jahren entwickelt worden. Bei einigen Baukörpern ist auch ein Sanierungsstau erkennbar, der auf ausbleibende Investitionen zurückzuführen ist. Das Einkaufsambiente der Innenstadt entspricht dementsprechend in Teilbereichen nicht mehr den Erwartungen der Kunden. Diese skizzierten Probleme bestanden aber zeitlich schon lange vor der Beschlussfassung über den streitgegenständlichen Bebauungsplan im Gebiet der Antragsgegnerin.

Zutreffend ist DLP in der gutachterlichen Bewertung dementsprechend jedoch für die Innenstadt der Antragstellerin zwar nicht von einer Vorschädigung ausgegangen, gleichwohl aber von strukturellen Problemen. Diese wurden bei der Bewertung des Vorhabens durchaus gewürdigt und berücksichtigt.

bb)
Soweit die Antragstellerin in diesem Zusammenhang auf die zentrenprägende Bedeutung konkret der Sortimente **„Heimtextilien“, „Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires“** sowie **„Spielwaren“** für die Innenstadt der Antragstellerin hinweist, ist ergänzend Folgendes festzuhalten:

Im Hauptzentrum Innenstadt der Antragstellerin beträgt der Verkaufsflächenanteil von Heimtextilien, bezogen auf die vorhaben- und zentrenrelevante Gesamtverkaufsfläche rd. 2%, bei Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires sind es rd. 13%, bei Spielwaren ca. 3 %.

Damit kommt diesen Segmenten zwar eine wichtige arrondierende Funktion für die Innenstadt der Antragstellerin sowie eine Zentrenrelevanz zu. Eine Zentrenprägung ist jedoch zu verneinen. Große Magnetbetriebe, wie z.B. das Einrichtungshaus Steinfeldt, führen diese Sortimente als Randsortimente. Die übrigen Anbieter sind dagegen deutlich kleinteiliger und haben zum Teil zwar eine frequenzerzeugende Wirkung, weisen aber keine als für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt unabdingbare Magnetfunktion auf. Dies führte bei der Bewertung des Vorhabens aber nicht zu einer Verharmlosung der ermittelten Umverteilungsquoten. Aufgrund der wichtigen arrondierenden Funktion hat DLP für das Segment „Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires“ auch eine Reduzierungsempfehlung um 1.000 m² (für den CITTI-Park) ausgesprochen, die durch

Vorgaben der Landesplanung um weitere 1.000 m² (für den Vorhabenstandort) noch verschärft wurden.

Spielwaren wurden zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan in der Innenstadt der Antragstellerin auf einer Gesamtverkaufsfläche von 480 m² angeboten. Dies entspricht – wie bereits erwähnt – einem Anteil von weniger als 3 % bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Eine Zentrenprägung für das Segment Spielwaren ist damit eindeutig zu verneinen. Das Spielwarenangebot verteilte sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan auf das Fachgeschäft „Die Rappelkiste" (380 m² Verkaufsfläche) sowie auf Randsortimente bei den Anbietern KiK und Kloppenburg. Vollständig betroffen ist also nur ein einziger Anbieter. Selbst wenn dieser Anbieter vorhabeninduziert schließen sollte, was angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten für das flächenreduzierte Vorhaben unwahrscheinlich ist, lässt sich daraus noch keine städtebauliche Relevanz ableiten. Zum einen steht die angesprochene fehlende Zentrenprägung dieses Sortiments dagegen. So würde der Rückzug der „Rappelkiste" die Funktionsfähigkeit der Innenstadt der Antragstellerin insgesamt nicht gefährden; dazu sind das Flächengewicht sowie die Frequenzwirkung dieses Anbieters zu gering. Zum anderen lässt der ermittelte Kaufkraftabfluss nicht darauf schließen, dass für die Innenstadt der Antragstellerin keine Potenziale mehr für den Betrieb eines Spielwarenanbieters bestehen. Selbst wenn „Die Rappelkiste" schließen würde, muss daraus weder ein langfristiger Leerstand resultieren, noch ist ausgeschlossen, dass ein neuer Anbieter von Spielwaren sich in der Innenstadt ansiedelt.

d) Nachvollziehbare Begründung der empfohlenen Reduzierungsansätze

Keinen Bedenken begegnet ferner die **Umsetzung der** von DLP in einzelnen Sortimentsbereichen **empfohlenen Reduzierungsansätze**. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens insbesondere auf das Gebiet der Antragstellerin auf ein verträgliches Maß abgemildert werden.

aa)
Die Antragstellerin trägt in diesem Zusammenhang vor, DLP habe im **periodischen Bereich** eine Reduzierung der Verkaufsfläche um (insgesamt) 1.200 m² empfohlen, allerdings nicht konkretisiert, in welchem Sortimentsbereich im Speziellen diese Re-

duzierung erfolgen solle. Auch sei nicht erkennbar, in welchem Umfang die Reduzierung an welchem Standort (Plangebiet bzw. CITTI-Park) vorgenommen werden solle. Deshalb sei im Ergebnis nicht nachvollziehbar, dass bei dem Planvorhaben lediglich die ursprünglich für einen Drogeriemarkt vorgesehene Fläche (1.200 m² Verkaufsfläche) weggefallen, im Sortimentsbereich „Lebensmittel" allerdings keine Reduzierung vorgenommen worden sei. Konsequenz sei, dass am Vorhabenstandort – entgegen der gutachterlichen Empfehlung – nach wie vor ein großer Verbrauchermarkt mit etwa 3.500 m² Verkaufsfläche zulässig sei, der signifikant größer sei als der im Gebiet der Antragstellerin vorhandene Verbrauchermarkt der Fa. EDEKA.

Diesen Darlegungen der Antragstellerin kann im Ergebnis nicht gefolgt werden.

Soweit in der gutachterlichen Untersuchung von DLP empfohlen wird, große Verbrauchermärkte auszuschließen, sind Anbieter gemeint, deren jeweilige Verkaufsfläche bei einer Größenordnung von 3.000 bis 3.500 m² beginnt und eine Größe von bis zu 5.000 m² erreicht (vgl. hierzu die als **Anlage** beigefügte Stellungnahme des Büros DLP aus 08/2014, S. 55). Darüber hinaus bezieht sich die die Reduzierungsempfehlung auf den periodischen Bedarf insgesamt, da sich einzelne Sortimente des periodischen Bedarfs überlagern und oftmals „unter einem Dach" angeboten werden. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf auf 3.300 m² wurde jene Empfehlung entsprechend umgesetzt. Hinzu kommt, dass Drogeriemärkte ebenso wie SB-Warenhäuser nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus ist die Reduzierungsempfehlung und deren Umsetzung im Bebauungsplan auch angesichts der im Hauptzentrum Innenstadt der Antragstellerin vorhandenen Betriebe des periodischen Bedarfsbereichs plausibel. Dieses ist mit einer Verkaufsfläche im periodischen Bedarfsbereich von insgesamt 6.805 m² als leistungsfähig zu bezeichnen. So wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Antragstellerin aus Mai 2012 ausgeführt:

> *Das Hauptzentrum Innenstadt befindet sich zentral im Siedlungsgebiet von Bad Schwartau und bildet das Hauptgeschäftszentrum der Stadt. [...]*
>
> *Auch im periodischen Bedarfsbereich bietet das Hauptzentrum Innenstadt ein umfassendes Angebot. Neben dem leistungsfähigen Koppelstandort aus Edeka Verbrauchermarkt und Aldi Lebensmitteldiscounter im P 1-Center sind mit*

Rewe und Sky zwei weitere Lebensmittelvollsortimenter vorhanden. Zudem sind drei Drogeriemärkte (Kloppenburg, Rossmann, Schlecker), eine Parfümerie, ein Reformhaus, ein Getränkemarkt, sieben Bäcker, zwei Blumenläden, drei Kioske, drei Apotheken, und mehrere Lebensmittelspezialgeschäfte (u.a. Feinkost, Wein, Tee, Kaffee und Süßwaren) ansässig.

vgl. das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Antragstellerin aus Mai 2012, S. 36

Der auf Grundlage des Bebauungsplans innerhalb des Einkaufszentrums realisierte EDEKA-Markt weist im Übrigen eine Verkaufsfläche von 2.390 m² auf und ist damit nur unwesentlich größer als der im Gebiet der Antragstellerin vorhandene Verbrauchermarkt der Fa. EDEKA, der – dies sei der Vollständigkeit halber erwähnt – von demselben Kaufmann betrieben wird.

bb)
Auch die Flächenreduzierungen in den Sortimentsbereichen **„Bekleidung/Schuhe/Accessoires“** sowie **„Papier/Büro/Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften“** sind entgegen der Darstellung der Antragstellerin keinesfalls willkürlich erfolgt.

Richtig ist, dass sowohl am Standort Herrenholz (CITTI-Park) als auch am Vorhabenstandort jeweils 50 % der gutachterlich empfohlenen Verkaufsflächenreduzierungen im Bebauungsplan umgesetzt wurden.

Grundsätzlich wurden die Reduzierungsempfehlungen rekursiv ermittelt. Dies bedeutet, dass im Berechnungsmodell die geplanten Verkaufsflächen und Umsätze soweit reduziert wurden, bis sich die daraus resultierenden Umsatzumverteilungswirkungen in städtebaulich nicht mehr relevanten Größenordnungen bewegten. Während das nördliche Lübecker Umland stärker vom Standort Dänischburg (Plangebiet) betroffen ist, ergibt sich für das südliche Lübecker Umland eine stärkere Betroffenheit durch den CITTI-Park. DLP hat daher in den Segmenten, in denen von einer ähnlichen Anbieterstruktur sowie von ähnlichen Größendimensionierungen bei den beiden Planvorhaben auszugehen war, eine hälftige Aufteilung der Verkaufsflächenreduzierung empfohlen. Dies trifft bei den Sortimentsbereichen „Papier/Büro/Schreibwaren/Bücher/Zeitschrif-

ten“ und „Bekleidung/Schuhe/Accessoires“ zu. Damit konnte sichergestellt werden, dass die Wirkungen im gesamten Untersuchungsraum gleichmäßig abgemildert werden.

cc)
Gleiches gilt in Bezug auf die Sortimentsbereiche **„Spielwaren/Hobbybedarf“** sowie **„Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires“**.

Bei diesen Sortimenten geht die Flächenreduzierung vollständig zu Lasten des CITTI-Parks. Bezogen auf Spielwaren liegt dies darin begründet, dass der CITTI-Park bereits über einen großen, sogkräftigen Fachmarkt (Toys ‘R us) verfügt, der seine Wirkungen auf die im nahen Umfeld gelegenen Standorte entfaltet. Um weitere Belastungen im Nahumfeld des CITTI-Parks zu verhindern, wurde das Reduzierungserfordernis daher vollständig dem CITTI-Park zur Last gelegt. Dabei wurde sichergestellt, dass die durch beide Planvorhaben ausgelösten Verdrängungswirkungen gegen die Innenstadt der Antragstellerin nicht die städtebauliche Relevanzschwelle überschreiten.

Bezogen auf den Sortimentsbereich „Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires“ liegt dies in den Produktspezifikationen von IKEA begründet. Die Erweiterung des CITTI-Parks in diesem Segment wird über konventionelle Anbieter erfolgen, die größtenteils im direkten Wettbewerb mit den Anbietern in den Innenstädten stehen, da sie zum Teil dieselben Produkte führen, oder es sich um dieselben Anbieter handelt. Am Standort Lübeck-Dänischburg wird ein großer Teil dieses Segments von IKEA angeboten werden. Die IKEA-Produkte verfügen über Spezifikationen und stehen daher nur indirekt im Wettbewerb mit den Anbietern in den Innenstädten. Dies gilt auch in Bezug auf das Einrichtungshaus Steinfeldt in der Innenstadt der Antragstellerin, dessen Angebot vor allem durch hochwertige Marken wie WMF, ASA oder Bodum geprägt ist und damit zumindest nicht im unmittelbaren Wettbewerb zu IKEA steht.

3.
Zusammenfassend lässt sich dementsprechend festhalten, dass das Gutachten des Büros DLP „Die Hansestadt Lübeck als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen - Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens“ vom 21.03.2011 den in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung konkretisierten Anforderungen an das in § 2 Abs. 3

BauGB verankerte Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials genügt. Die von der Antragstellerin mit Schriftsatz vom 11.06.2014 hervorgehobenen Bewertungen des Büros DLP sind insgesamt als plausibel anzusehen.

In Erwiderung auf die bereits im Februar 2013 erarbeitete und mit Schriftsatz der Antragstellerin vom 11.06.2014 im gerichtlichen Verfahren vorgelegte Stellungnahme des Büros CIMA erlauben wir uns im Übrigen, auf die als **Anlage** beigefügte fachgutachterliche Stellungnahme des Büros DLP aus August 2014 zu verweisen.

Dass die Antragsgegnerin sich im Rahmen der Beschlussfassung über den streitgegenständlichen Bebauungsplan auf die gutachterliche Bewertung des Büros DLP aus März 2011 gestützt hat, begegnet demnach keinen durchgreifenden Bedenken.

II.

Soweit die Antragstellerin unter Kapitel II. des Schriftsatzes vom 11.06.2014 auf den Schriftsatz der Antragsgegnerin vom 20.06.2013 erwidert, erlauben wir uns namens der Beigeladenen, hierzu ergänzend wie folgt Stellung zu nehmen:

1.
Die von der Antragstellerin hinsichtlich der Einordnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes unterstellten Argumentationsnöte können nicht nachvollzogen werden.

Entgegen der Auffassung der Antragstellerin begegnet der Umstand, dass der von der Vorhabenträgerin vorgelegte und mit der Antragsgegnerin abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) von der Bürgerschaft der Antragsgegnerin nicht als Satzung beschlossen, sondern (lediglich) durch Beschluss gebilligt worden ist, mit Blick auf die Regelung des § 12 BauGB keinen durchgreifenden Bedenken.

Dies lässt sich zwanglos aus den mit Schriftsatz vom 15.03.2013 dargelegten Gründen (vgl. S. 7 f. des Schriftsatzes vom 15.03.2013) aus den gesetzlichen Regelungen in den §§ 12 Abs. 1, Abs. 3 sowie § 30 Abs. 2 BauGB ableiten.

2.
Entgegen der Auffassung der Antragstellerin ist auch die behauptete Widersprüchlichkeit zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie vorhabenbezogenem Bebauungsplan vorliegend nicht erkennbar.

Soweit im Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich des Sondergebiets SO 3 ein Bau- und Gartenmarkt vorgesehen ist, wird damit der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Rahmen zulässiger Nutzungen ausgefüllt. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan stehen sich dementsprechend im Verhältnis eines Obersatzes zu einem Untersatz gegenüber.

Im Übrigen erlauben wir uns, ergänzend auf unsere Ausführungen auf S. 10 f. des Schriftsatzes vom 15.03.2013 zu verweisen.

3.
Soweit die Antragstellerin vorträgt, die Festlegung eines Anlagentyps ggf. auch eines gemeindespezifischen Anlagentyps über bestimmte Kriterien sei etwas anderes, als die Festlegung einer städtebaulichen Relevanzschwelle, ab der mit städtebaulichen Auswirkungen nach Einschätzung der planenden Gemeinde zu rechnen ist, verkennt diese, dass der Begriff der „Relevanzschwelle" dem von der Bürgerschaft der Antragsgegnerin beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept entnommen und im Sinne von „Größenordnung" zu verstehen ist.

Maßgeblich wird der nach Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässige Anlagentyp von der Antragsgegnerin mit dem Begriff des „Ladens" (vgl. §§ 3 Abs. 3 Nr. 1, 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) bzw. durch Bezugnahme auf Leitsatz 2 des von der Bürgerschaft der Antragsgegnerin beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes umschrieben.

Auch insoweit erlauben wir uns, ergänzend auf unsere Ausführungen mit Schriftsatz vom 15.03.2013 zu verweisen.

4.
In Bezug auf den Vortrag der Antragstellerin zur fehlenden überbaubaren Grundstücksfläche für das geplante Parkhaus innerhalb des Sondergebietes erlauben wir uns

erneut den Hinweis, dass die überbaubare Grundstücksfläche in der Planzeichnung als „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt ist.

Verteiler: Gericht 3-fach

(Dr. Rainer Voß)
Rechtsanwalt

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Normenkontrollverfahren gegen die Hansestadt Lübeck zum B-Plan 27.52.01 „Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA)“

Erwiderung auf die Stellungnahme der CIMA zum Verträglichkeitsgutachten von 2011

im Auftrag der
Inter IKEA Centre Grundstücks-GmbH / IKEA Verwaltungs GmbH
Hamburg, August 2014

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Normenkontrollverfahren gegen die Hansestadt Lübeck zum B-Plan 27.52.01 „Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA)“

Erwiderung auf die Stellungnahme der CIMA zum Verträglichkeitsgutachten von 2011

Projektnummer: 14DLP1651
Exemplarnummer: Entwurfsfassung

Gesamtverantwortung: Uwe Seidel
Projektleitung und Bearbeitung: Boris Böhm

im Auftrag der
Inter IKEA Centre Grundstücks-GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau

IKEA Verwaltungs GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

1 Einführung 2

2 Erwiderungen auf die Kritikpunkte der CIMA 3

2.1 Grundsätzliches 3
2.1.1 Worst-case-Ansatz 3
2.1.2 Prognosejahr 4
2.1.3 Berücksichtigung von Genin Süd 4
2.1.4 Abwägungsschwellenwert 8,5 % 5
2.2 Vorhaben Lübeck-Dänischburg 7
2.2.1 Vorhabenkonzeption 7
2.2.2 Bestehendes Baurecht 9
2.3 Ausgangslage in den Innenstädten 10
2.3.1 Bewertung der Lübecker Innenstadt 10
2.3.2 Bewertung der Bad Schwartauer Innenstadt 11
2.3.3 Zentrenrelevanz von Heimtextilien, Hausrat/Geschenkartikeln/Wohnaccessoires 12
2.3.4 Zentrenrelevanz von Spielwaren 13
2.4 Angebots- und Wettbewerbssituation 15
2.4.1 Wettbewerbssituation im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets von IKEA/LUV 15
2.4.2 Wettbewerbssituation im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets des CITTI-Parks 15
2.4.3 Wettbewerbssituation im Bau- und Gartenmarktsegment 16
2.5 Einzugsgebiet 17
2.5.1 Einzugsgebiet – IKEA/LUV 17
2.5.2 Einzugsgebiet – CITTI-Park 24
2.6 Vorhabenprognosen 27
2.6.1 Umsatzleistung/Flächenproduktivität IKEA/LUV 27
2.6.2 Umsatzleistung/Flächenproduktivität CITTI-Park 39
2.7 Wirkungsprognose 41
2.7.1 Methodik 41
2.7.2 Umverteilungswirkungen und deren städtebauliche Relevanz 42
2.8 Landesplanerische Bewertungskriterien 51

2.8.1 Städtebauliches Integrationsgebot 51
2.8.2 Kongruenzgebot 53
2.9 Gutachterliche Empfehlungen 55

3 Fazit 58

1 Einführung

Im März/April diesen Jahres hat auf der Grundlage des B-Plans 27.52.01 „Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA)“ im nordöstlichen Lübecker Stadtgebiet ein IKEA-Einrichtungshaus nebst Einkaufszentrum und einem Hornbach-Bau- und Gartenmarkt eröffnet.

Parallel zum Realisierungszeitraum wurde auf Antrag der Umlandkommunen Bad Schwartau und Neustadt i.H.[1] ein Normenkontrollverfahren zum entsprechenden B-Plan vom OVG Schleswig eingeleitet. Vor dem ersten mündlichen Verhandlungstermin wurde eine umfangreiche gutachterliche Stellungnahme der CIMA eingereicht, die sich detailliert mit dem in der Abwägung herangezogenen Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahre 2011 beschäftigt und eine Reihe von Kritikpunkten an der Methodik, den gutachterlichen Annahmen und den Ergebnissen und Schlussfolgerungen aufwirft.

Als Verfasser des Gutachtens von 2011 hat sich Dr. Lademann & Partner daher eingehend mit dem CIMA-Papier beschäftigt und entsprechende Erwiderungen auf die aufgeworfenen Kritikpunkte formuliert, die im Folgenden – nach inhaltlichen Themen gegliedert – dargelegt werden.

[1] Die Stadt Neustadt i.H. hat ihren Normenkontrollantrag mittlerweile zurückgezogen.

2 Erwiderungen auf die Kritikpunkte der CIMA

2.1 Grundsätzliches

2.1.1 Worst-case-Ansatz

Nach Einschätzung der CIMA genügt die Untersuchung keinem Worst-case-Ansatz. Dies wird vor allem mit einer fehlerhaften Einzugsgebietsabgrenzung, zu niedrigen Flächenproduktivitäten und der unzulässigen Berücksichtigung von Kaufkraftrückholeffekten begründet.

Auf die genannten Faktoren wird in den folgenden Kapiteln im Einzelnen detailliert eingegangen.

Die Flächenproduktivitäten resultieren aus realitätsbezogenen Einschätzungen zur Leistungsfähigkeit der beiden Vorhaben unter Berücksichtigung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen, der wettbewerblichen Situation und der Standort- und Objekteigenschaften.

Die Berücksichtigung von Kaufkraftrückholeffekten stellt eine übliche und zulässige Methode zur Ermittlung der tatsächlichen Wirkungen dar und basiert auf der empirisch nachweisbaren Annahme, dass bestehende Kaufkraftabflüsse aus der Region zum Teil an den Vorhabenstandorten gebunden werden können und damit nicht umverteilungswirksam sind.

Gerade dass für das Gesamtvorhaben in Lübeck-Dänischburg kein einheitliches Einzugsgebiet verwendet worden ist, wird dem Worst-case-Anspruch gerecht. Würde das Einzugsgebiet des Einkaufszentrums auch auf das IKEA-Einzugsgebiet ausgedehnt werden, hätte dies eine Nivellierung der Auswirkungen im Nahbereich zur Folge.

Der Worst-Case-Ansatz ergibt sich im Übrigen auch aus der Berücksichtigung weiterer Planvorhaben im Lübecker Stadtgebiet. So wurde neben der ausschließlichen Betrachtung des Planvorhabens Lübeck-Dänischburg auch eine kumulierende Betrachtung der Wirkungen unter Berücksichtigung der geplanten CITTI-Park-Erweiterung im Gutachten gerechnet und bewertet. Im Rahmen der Bewertung wurde zudem berücksichtigt, dass im Falle einer Umsetzung des Planvorhabens Genin Süd weitere Belastungen auf den bestehenden Einzelhandel ausgehen. M.a.W. das Gutachten geht von dem Fall aus, dass die Vorhaben Lübeck-Dänischburg und CITTI-Park gleichzeitig umgesetzt und wirkungsrelevant werden

und zudem das Planvorhaben Genin Süd zeitlich nachgelagert auf den Markt trifft. Die getroffenen Reduzierungsempfehlungen basieren auf diesem angenommen Worst-Case. Tatsächlich ist bislang nur Lübeck-Dänischburg umgesetzt worden; die CITTI-Park-Erweiterung wird frühestens mit zwei Jahren Verzug wirksam und Genin Süd wird aufgrund des Rückkaufs der Flächen durch die KWL und der angestrebten Rückabwicklung des Baurechts überhaupt nicht mehr realisiert werden.

Dem Gutachten liegt damit eindeutig ein standortadäquater Worst-case-Ansatz zu Grunde.

2.1.2 Prognosejahr

Die CIMA führt an, dass der von Dr. Lademann & Partner angesetzte Prognosehorizont (Marktwirksamkeit der Vorhaben in 2013) aus heutiger Sicht widerlegt wurde.

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gutachtens konnte nicht davon ausgegangen werden, dass sich das Planverfahren und die bauliche Umsetzung der beiden Vorhaben IKEA/LUV und CITTI-Park so deutlich verzögern werden.

Während IKEA/LUV 2014 eröffnet haben, wird der erweiterte CITTI-Park voraussichtlich erst 2016 marktwirksam werden. Diese deutliche zeitliche Entzerrung der Marktwirksamkeiten der beiden Vorhaben führt dazu, dass sich auch die im Gutachten kumuliert ermittelten Auswirkungen der beiden Vorhaben entzerren werden. M.a.W.: Die Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstandorte werden geringer ausfallen als prognostiziert und sich zeitlich weitaus weniger überlagern als angenommen.

2.1.3 Berücksichtigung von Genin Süd

Nach Einschätzung der CIMA hätte das Planvorhaben Genin Süd nicht in die Wirkungsprognose eingestellt werden dürfen, sondern allenfalls als zusätzliches Szenario. Im Gutachten seien spekulative Annahmen getroffen worden. Es könne zudem nicht ausgeschlossen werden, dass es ohne die Berücksichtigung von Genin Süd zu grundlegend anderen Ergebnissen gekommen wäre.

Die Berücksichtigung von Genin Süd im Gutachten erfolgte auf Wunsch der Stadt Lübeck sowie des Einzelhandelsforums der Region Lübeck, um sich ein umfassendes Bild von den künftigen Entwicklungen machen zu können. Auch Dr. Lademann & Partner hielten bereits 2011 eine zeitnahe Umsetzung dieses Planvor-

habens für unwahrscheinlich. Im Gutachten erfolgte daher eine dezidierte Szenariobetrachtung, unter welchen Voraussetzungen eine Umsetzung des Planvorhabens zu welchem Zeitpunkt realistisch ist (vgl. Seite 54ff. im Verträglichkeitsgutachten). Der Vorwurf eines spekulativen Markteintrittsszenarios ist daher nicht haltbar. Ein Rückkauf der Flächen durch die KWL (wie er kürzlich erfolgt ist) und eine anzunehmende Überplanung der Flächen waren zum damaligen Zeitpunkt allerdings nicht abzusehen. Aufgrund des jederzeit abrufbaren Baurechts und konkreter Entwicklungsinteressen wäre es nicht sachgerecht gewesen, das Planvorhaben zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unberücksichtigt zu lassen. Allein schon um dem Worst-Case-Ansatz gerecht zu werden, war die Berücksichtigung Genin Süds zwingend erforderlich.

Hätte man Genin Süd bei der Wirkungsprognose vollständig unbeachtet gelassen, hätten sich die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten ggf. leicht erhöht, da ein Teil der Vorhabenumsätze auch gegen Genin Süd gerechnet worden ist. Dann wäre aber auch die verschärfte Bewertung des Vorhabens anhand eines herabgesetzten Orientierungswerts für negative Auswirkungen in Höhe von 8,5 % nicht mehr gerechtfertigt – erst recht nicht, wenn die Marktwirksamkeit der Vorhaben IKEA/LUV und CITTI-Park, wie nun eingetreten, so deutlich differieren. Eine einseitige Berücksichtigung von Genin Süd im Sinne einer zusätzlichen Belastung für die Innenstädte, ohne dabei wettbewerbliche Effekte unter den Vorhaben Genin Süd, CITTI-Park und IKEA/LUV einzustellen, wäre nicht sachgerecht gewesen.

Die CIMA moniert, im Gutachten werde suggeriert, dass die Bad Schwartauer Innenstadt durch Genin Süd nur im Segment Sportartikel, nicht aber bei Spielwaren betroffen sei.

Aus den Plangrößen gemäß B-Plan (6.000 qm VK für Sportartikel und 2.000 qm VK für Spielwaren) ließ sich durch Genin Süd eindeutig eine stärkere Betroffenheit im Segment Sportartikel ableiten. Die Aussage, dass Bad Schwartau im Segment Spielwaren durch Genin Süd überhaupt nicht betroffen sei, findet sich im Gutachten nicht. An der zitierten Stelle im Gutachten werden lediglich die besonders stark betroffenen Standortbereiche aufgezählt. Dazu zählte Bad Schwartau nach Einschätzung der Gutachter jedoch nicht.

2.1.4 Abwägungsschwellenwert 8,5 %

Die CIMA kritisiert die pauschale Herabsetzung des Abwägungsschwellenwerts auf 8,5 % zur Simulation einer Vorschädigung durch Genin Süd. Weder finden

sich Erklärungen im Gutachten dafür, woraus sich dieser Wert ableitet, noch wird dabei berücksichtigt, dass einzelne Standorte stärker betroffen sind als andere. Eine mögliche Vorschädigung hätte vielmehr individuell ermittelt werden müssen.

Zunächst ist voranzustellen, dass der Begriff Vorschädigung hier nicht richtig gewählt ist. Wie bereits im Gutachten in der Szenariobetrachtung dargestellt, sind Dr. Lademann & Partner (wie auch die CIMA) in 2011 davon ausgegangen, dass die Umsetzung Genin Süds gegenüber den Vorhaben IKEA/LUV und CITTI-Park in jedem Falle zeitlich deutlich nachgelagert erfolgen wird. Genin Süd (wenn es denn umgesetzt worden wäre) hätte demnach allenfalls eine zusätzliche Belastung für den Bestandseinzelhandel bedeutet, aber keine Vorschädigung induziert.

Der Vorwurf, im Gutachten wäre eine pauschale Vorschädigung simuliert worden, trifft demnach nicht zu. Dr. Lademann & Partner haben stattdessen den von der Rechtsprechung regelmäßig zitierten 10 %-Schwellenwert auf 8,5 % herabgesetzt und diesen Wert als Orientierungswert für kritische Auswirkungen angewandt. Dadurch sollte gewährleistet werden, dass die betroffenen Innenstädte noch einen „Puffer“ haben, um auf weitere Wettbewerbsverschärfungen durch Genin Süd reagieren zu können. Dabei sei betont, dass die 8,5 % lediglich einen Orientierungswert für kritische Auswirkungen darstellten, die städtebauliche/raumordnerische Relevanz der Auswirkungen aber für alle betroffenen Innenstädte individuell anhand der jeweiligen Ausgangslagen in den betroffenen Innenstädten bewertet wurde (vgl. Seite135ff. im Verträglichkeitsgutachten). Damit wurde selbstverständlich auch berücksichtigt, dass einzelne Standorte stärker betroffen sind als andere.

2.2 Vorhaben Lübeck-Dänischburg

2.2.1 Vorhabenkonzeption

Die CIMA weist daraufhin, dass – anders als im Gutachten angenommen – skandinavische Anbieter allenfalls einen ergänzenden Charakter haben und nicht den Schwerpunkt der Angebote darstellen. Viele der tatsächlichen Mieter sind dagegen bereits in der Region vertreten, weshalb ein Gewinn neuer Angebotskonzepte nicht abgeleitet werden kann.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung war nicht absehbar, dass die Schwerpunktsetzung auf skandinavische Anbieter und Marken im Laufe des Vermietungsprozesses aufgegeben wird. IKEA hat damals in Präsentationen und Broschüren explizit auf diese Schwerpunktsetzung hingewiesen und auch potenzielle Anbieter und Marken benannt.

Für die Verträglichkeitsprüfung spielte dies aber ohnehin keine Rolle, da mit Ausnahme des IKEA-Hauses betreiber-/mieterunabhängig geprüft wurde. D.h. sämtliche Annahmen zur Leistungsfähigkeit des Einkaufszentrums basieren auf den Standort- und Objekteigenschaften sowie auf dem Wettbewerbsumfeld.

Dass letztendlich viele Mieter generiert wurden, die bereits in der Region vertreten sind, spielt für das Verträglichkeitsgutachten ebenfalls keine Rolle. Bei der Verträglichkeitsprüfung kommt es nur darauf an, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten, ob diese in negative städtebauliche und raumordnerische Folgewirkungen umschlagen können (§ 1 Abs. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Des Weiteren bemängelt die CIMA, dass im House of Living weitere 2.000 qm VK für Sonstige Sortimente vorgesehen sind, für die aus dem Gutachten nicht hervorgeht, in welcher Weise diese weiter berücksichtigt worden sind. Im B-Plan werden für diese Fläche zwar zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen, nicht aber nahversorgungsrelevante Sortimente.

Die Verkaufsflächenobergrenzen im B-Plan leiten sich vollständig aus dem Verträglichkeitsgutachten bzw. den Reduzierungsempfehlungen ab. Insgesamt sind im Einkaufszentrum (inkl. House of Living; der B-Plan trifft keine betriebstypbezogenen Festsetzungen für das House of Living) 19.300 qm VK an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die ursprünglich geplanten 2.000 qm VK für Sonstige Sortimente des House of Living wären nur umsetzbar, wenn entweder die Verkaufsfläche für die anderen Mieter entsprechend reduziert

wird, um die Obergrenze von 19.300 qm VK für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zu wahren oder es sich dabei um nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt. Eine Ausnutzung durch nahversorgungsrelevante Sortimente wäre damit nur möglich, wenn die dafür festgesetzten 3.300 qm VK nicht bereits durch andere Anbieter (wie den EDEKA) ausgenutzt sind.

Die CIMA teilt die Auffassung von Dr. Lademann & Partner nicht, dass der Einzelhandelsstandort Lübeck-Dänischburg eine funktional geprägte Einkaufsatmosphäre aufweisen wird. So weise die Vermarktung des Objekts auf der Homepage der Inter IKEA Center Deutschland GmbH auf den Erlebniseinkauf und die besondere Einkaufsatmosphäre hin. Durch die Ergänzung um Gastronomieangebote (z.B. in direkter Wasserlage auf einem Bootssteg an der Trave) verfüge das Objekt auch über eine Multifunktionalität.

Die städtebauliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des Standorts Lübeck-Dänischburg unterscheidet sich sehr deutlich von derjenigen der Lübecker Innenstadt. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Fachmarktzentrum mit Shopping-Elementen, welches naturgemäß über völlig andere Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten verfügt als eine historische Innenstadt. Auch Centerobjekte verfügen über Aufenthaltsqualitäten, sind aber immer funktional geprägt.

So erzeugt das historische Stadtbild der Lübecker Innenstadt in Verbindung mit den städtebaulichen/architektonischen Qualitäten eine deutlich anspruchsvollere Einkaufsatmosphäre als ein Centerobjekt am Stadtrand. Durch einzelne Gastronomieeinheiten im Center wird auch nicht annähernd der Multifunktionalitätsgrad der Lübecker Innenstadt erreicht. Einerseits fällt das Gastronomieangebot in der Innenstadt weitaus größer und vielfältiger aus, andererseits weist die Innenstadt mit Büros/Dienstleistern, öffentlichen/kulturellen/sozialen Einrichtungen sowie Freizeit- und Unterhaltungsangeboten eine deutlich größere Nutzungsvielfalt auf.

Die Hinweise der CIMA auf die Homepage der Inter IKEA Center Deutschland GmbH können jedenfalls nicht als Beleg für den Erlebnischarakter und die besondere Einkaufsatmosphäre herangezogen werden, da es sich hierbei um Marketingaktivitäten zur Vermietung des Objekts handelt. Die von der CIMA angeführte Gastronomieeinrichtung an der Trave ist im Übrigen nicht umgesetzt worden.

2.2.2 Bestehendes Baurecht

Die CIMA hält die Aussage, dass sich Teile des Gesamtvorhabens über das bestehende Baurecht realisieren ließen, für irreführend, da max. 2.000 qm VK für einen Verbrauchermarkt zulässig wären.

Das zuvor bestehende Baurecht (Bebauungsplan Nr. 27.52.00 ‚Gewerbe- und Sondergebiet Dänischburger Landstraße/Schäferkamp') ließe deutlich mehr als einen Verbrauchermarkt zu. Die Aussage der CIMA stimmt insofern nicht. So sind bzw. waren im SO 1 mit der Zweckbestimmung Villeroy & Boch Center 30.000 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche für unterschiedliche Sortimente zulässig; davon max. 5.500 qm für zentrenrelevante Sortimente. Im SO 3 ist bzw. war ein Baumarkt explizit zulässig, ohne Verkaufsflächenbeschränkung (vgl. Seite 8ff. im Verträglichkeitsgutachten).

2.3 Ausgangslage in den Innenstädten

2.3.1 Bewertung der Lübecker Innenstadt

Die CIMA widerspricht der gutachterlichen Einschätzung von Dr. Lademann & Partner, die Lübecker Innenstadt hätte sich in den Jahren vor 2011 gut entwickelt. Die Ansiedlung des Haerder-Centers könne nur bedingt als Erfolg gesehen werden; die Königspassage habe mit hohen Leerständen zu kämpfen und es sei zu einer Banalisierung und sukzessiven Abnahme der Angebotsqualität gekommen.

Die positive Entwicklung der Lübecker Innenstadt bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in 2011 ist eindeutig belegbar. So hat die Verkaufsfläche in den vorhabenrelevanten (zentrenrelevanten) Sortimenten zwischen 2002[2] und 2011 um etwa 10.000 qm auf knapp 89.000 qm zugenommen. Dass das Verkaufsflächenwachstum mit einem Rückgang (kleiner) inhabergeführter Fachgeschäfte und einer Zunahme von (mittleren bis großen) Filialisten einhergeht, ist ein bundesweit zu beobachtender Trend und keine Besonderheit Lübecks. Letztendlich tragen attraktive und bekannte Filialisten ganz wesentlich zur Anziehungskraft eines Einzelhandelsstandorts bei und fungieren als Frequenzbringer. Neuansiedlungen wie P&C, Zara oder TKMaxx haben die Attraktivität und Anziehungskraft der Lübecker Innenstadt in jedem Falle erhöht.

Das Haerder-Center hat die Erwartungen sicherlich nicht vollständig erfüllt. Es ist mit dessen Realisierung aber gelungen, einen für Oberzentren typischen Betriebstypus in der Innenstadt anzusiedeln, der von den Verbrauchern nachgefragt wird. Mit insgesamt vier Geschossen und einer überschaubaren Gesamtgröße des Centers ist das Objekt jedoch nicht optimal konzipiert. Hinzu kommt, dass das Center insgesamt zu klein dimensioniert ist, um abseits der Lauflage Breite Straße eigenständig eine ausreichend große Frequenzwirkung zu erzeugen. Die strukturellen/funktionalen Probleme haben dazu geführt, dass das Haerder-Center immer wieder durch Leerstände gekennzeichnet ist, diese sind aber nicht auf eine grundsätzliche Schwäche des Innenstadteinzelhandel zurückzuführen.

Auch die Königspassage leidet weniger unter einer Schwäche des Innenstadteinzelhandels als vielmehr an baulich-funktionalen Problemen des Objekts. Die hohe

[2] Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck 2002, Dr. Lademann & Partner.

Leerstandsrate liegt in erster Linie in den zu kleinen Flächenzuschnitten begründet sowie an der mangelnden funktionalen Einbindung der Passage in die Laufwege der Innenstadt. So erfolgt der Hauptzugang zwar von der Königstraße, die Passage verläuft dann aber in die Fleischhauerstraße in einen Bereich, der nur noch eingeschränkt als Einkaufslage funktioniert und damit wenig Anreize zum Durchlaufen der Passage bietet. Insbesondere für Filialisten sind die kleinen Flächen nicht mehr marktgängig.

2.3.2 Bewertung der Bad Schwartauer Innenstadt

Aus der Sicht der CIMA wurden die strukturellen Probleme der Bad Schwartauer Innenstadt nicht ausreichend gewürdigt. Eine Vorschädigung sei auch zum Zeitpunkt 2011 erkennbar gewesen. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt (2011/2012) wurde entsprechend auf Angebotslücken und zahlreiche Leerstände hingewiesen. Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Innenstadt werden durch IKEA/LUV beeinflusst.

Grundsätzlich sei darauf hingewiesen, dass Lübeck die Versorgungsfunktion eines Oberzentrums hat, während Bad Schwartau lediglich als Stadtrandkern I. Ordnung fungiert. Gemäß dem LEP sollen die Stadtrandkerne im engen räumlichen Zusammenhang mit dem zentralen Ort und für einen begrenzten Bereich, der in der Regel nur das eigene Gemeindegebiet umfasst, Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Stadtrandkerne I. Ordnung entsprechen in ihrer Zentralitätsfunktion den Unterzentren.

Im Vergleich zu den übrigen zentralen Orten im Untersuchungsraum haben nur die Innenstädte der Mittelzentren Eutin, Bad Segeberg und Ahrensburg ein umfangreicheres Verkaufsflächenangebot in den vorhabenrelevanten Branchen als die Bad Schwartauer Innenstadt. Alle übrigen zentralen Orte (z.B. das Mittelzentrum Mölln) sind hingegen schwächer aufgestellt, obwohl sie von ihrer raumordnerischen Funktion her höher eingestuft sind. Allein dieser Umstand rechtfertigt es nicht, von einer Vorschädigung des Bad Schwartauer Einzelhandels auszugehen.

Auch der Hinweis auf Angebotslücken muss demnach deutlich relativiert werden, zumal zum Zeitpunkt 2011 in allen vorhabenrelevanten Sortimenten (mit Ausnahme bei Weißer Ware und Lampen/Leuchten) signifikante Verkaufsflächenbestände identifiziert werden konnten. Angesichts der raumordnerischen Versorgungsfunktion Bad Schwartaus kann es nicht der Anspruch der Stadt sein, in allen Branchen großflächige und sogkräftige Betriebsformate anzusiedeln.

Leerstände sind bzw. waren 2011 zwar vorhanden, sind dabei aber vor allem strukturell bedingt. So sind von den Leerständen vor allem Kleinflächen betroffen, die angesichts der aktuellen Flächenanforderungen im Einzelhandel nur noch bedingt marktfähig sind. Daran ändert auch die Eröffnung von IKEA/LUV nichts. Viele der Leerstände konzentrieren sich zudem auf deutlich in die Jahre gekommene Passagen, die z.T. sehr kleinteilig und verwinkelt und schlecht ausgeleuchtet sind.

Die gesamte Innenstadt leidet unter unklaren Wegebeziehungen und zersplitterten Strukturen, wodurch es vor allem die zahlreichen Nebenlagen schwer haben, am funktionierenden Kernbereich rund um die Markttwiete zu partizipieren. Große Teile der Innenstadt sind in den 70er/80er Jahren entwickelt worden. Die entsprechenden Baustrukturen prägen somit das Stadtbild. Bei einigen Baukörpern ist auch ein Sanierungsstau erkennbar, der auf ausbleibende Investitionen zurückzuführen ist. Das Einkaufsambiente der Innenstadt entspricht damit in Teilbereichen nicht mehr den Erwartungen der Kunden. Diese skizzierten Probleme bestanden aber zeitlich schon lange vor Bekanntwerden der IKEA-Pläne in Lübeck-Dänischburg. Das Ausbleiben von eigenen Investitionen kann jedenfalls nicht dazu herangezogen werden, Investitionen an anderen Standorten unterbinden zu wollen.

Dr. Lademann & Partner haben im Gutachten für die Bad Schwartauer Innenstadt zwar keine Vorschädigung angenommen, die strukturellen Probleme der Innenstadt bei der Bewertung des Vorhabens aber durchaus gewürdigt und berücksichtigt.

2.3.3 Zentrenrelevanz von Heimtextilien, Hausrat/Geschenkartikeln/Wohnaccessoires

Die CIMA geht von einer „gewissen zentrenprägenden Bedeutung" der Sortimente Heimtextilien und Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires aus. In der Lübecker Innenstadt gibt es mit Karstadt, Betten Struve oder Butlers entsprechend frequenzerzeugende Betriebe. In der Bad Schwartauer Innenstadt ist z.B. das Einrichtungshaus Steinfeldt in diesem Segment anzuführen.

Zum Zeitpunkt der Erhebung entfielen rd. 5 % der vorhaben- und zentrenrelevanten Gesamtverkaufsfläche der Lübecker Innenstadt auf das Segment Heimtextilien sowie rd. 10 % auf das Segment Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires. In der Bad Schwartauer Innenstadt beträgt der Verkaufsflächenanteil von Heim-

textilien bezogen auf die vorhaben- und zentrenrelevante Gesamtverkaufsfläche rd. 2 %, bei Hausrat/Geschenkartikeln/Wohnaccessoires sind es rd. 13 %.[3]

Damit kommt diesen Segmenten zwar eine wichtige arrondierende Funktion für die jeweiligen Innenstädte zu sowie eine Zentrenrelevanz zu – eine Zentrenprägung ist jedoch zu verneinen. Große Magnetbetriebe wie z.B. das Karstadt-Warenhaus führen diese Sortimente als Randsortimente. Die übrigen Anbieter sind dagegen deutlich kleinteiliger und haben z.T. zwar eine frequenzerzeugende Wirkung, weisen aber keine als für die Funktionsfähigkeit der Innenstädte unabdingbare Magnetfunktion auf. Dies führte bei der Bewertung des Vorhabens aber nicht zu einer Verharmlosung der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten. Aufgrund der wichtigen arrondierenden Funktion haben Dr. Lademann & Partner für das Segment Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires auch eine Reduzierungsempfehlung um 1.000 qm VK (für den CITTI-Park) ausgesprochen, die durch Vorgaben der Landesplanung um weitere 1.000 qm VK (für Lübeck-Dänischburg) noch verschärft wurde.

2.3.4 Zentrenrelevanz von Spielwaren

Des Weiteren wird bemängelt, dass die Zentrenrelevanz für das Sortiment Spielwaren in der Bad Schwartauer Innenstadt nicht hinreichend gewürdigt worden sei.

Spielwaren wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in der Bad Schwartauer Innenstadt auf einer Gesamtverkaufsfläche von 480 qm angeboten. Dies entspricht einem Anteil von weniger als 3 % bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt in den prüfungsrelevanten Sortimenten (zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente). Eine Zentrenprägung für das Segment Spielwaren ist damit eindeutig zu verneinen. Spielwaren spielen lediglich als arrondierendes Angebot eine Rolle.

Das Angebot an Spielwaren verteilte sich zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung auf das Fachgeschäft Die Rappelkiste (380 qm VK) sowie auf Randsortimente bei KiK und Kloppenburg. Vollständig betroffen ist also mehr oder weniger nur ein einziger Anbieter. Selbst wenn dieser Anbieter vorhabeninduziert schließen sollte, was angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten für das flächen-

[3] Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verkaufsflächenanteil gemessen an der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt (also inklusive der Flächen für den nahversorgungsrelevanten und den nicht-zentrenrelevanten Bedarf) noch geringer ausfällt.

reduzierte Vorhaben unwahrscheinlich ist, lässt sich daraus noch keine städtebauliche Relevanz ableiten. Zum einen steht die angesprochene fehlende Zentrenprägung dieses Sortiments dagegen. So würde der Rückzug der Rappelkiste die Funktionsfähigkeit der Bad Schwartauer Innenstadt insgesamt nicht gefährden. Dazu sind das Flächengewicht sowie die Frequenzwirkung dieses Anbieters zu gering. Zum anderen lässt der ermittelte Kaufkraftabfluss nicht darauf schließen, dass für die Bad Schwartauer Innenstadt keine Potenziale mehr für den Betrieb eines Spielwarenanbieters bestehen. M.a.W. Selbst wenn Die Rappelkiste schließen würde, muss daraus weder ein langfristiger Leerstand resultieren, noch ist ausgeschlossen, dass ein neuer Anbieter von Spielwaren sich in der Innenstadt ansiedelt.

Es sei an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass das Baurecht keinen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz entfaltet. Wettbewerbliche Effekte sind nur dann von Belang, wenn sie in städtebaulich/raumordnerisch relevante Folgewirkungen umschlagen. Zwar ist angesichts der prognostizierten Umsatzrückgänge nicht von einer Geschäftsschließung auszugehen, aber selbst wenn diese eintreten sollte, resultieren daraus noch keine städtebaulich relevanten Wirkungen.

2.4 Angebots- und Wettbewerbssituation

2.4.1 Wettbewerbssituation im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets von IKEA/LUV

Die CIMA bemängelt die Angabe einer durchschnittlichen Verkaufsflächendichte für die gesamte Zone 1 des Einzugsgebiets durch Dr. lademann & Partner (rd. 0,45 qm/EW). In den einzelnen Stadtteilen und Umlandkommunen falle die Verkaufsflächendichte unterschiedlich aus. Während im Stadtteil Kücknitz eine hohe Verkaufsflächendichte erreicht wird (rd. 0,55 qm/EW), falle sie in Bad Schwartau (rd. 0,39 qm/EW) und Schlutup (rd. 0,32 qm/EW) eher gering aus. Das Vorhaben werde die Ansiedlungschancen in diesen unterversorgten Gebieten einschränken.

Naturgemäß gibt es immer unterschiedliche Versorgungsgrade im Raum. Verkaufsflächendichten variieren dabei vor allem in Abhängigkeit von der Versorgungsbedeutung einzelner Städte, Stadtteile oder Stadtteilzentren. Für den Nahbereich insgesamt ist die leicht unterdurchschnittliche Versorgungsausstattung Fakt. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts am Standort Dänischburg wird die Ansiedlungschancen in Bad Schwartau oder Schlutup auch nicht maßgeblich beeinflussen. Entscheidend dafür ist vor allem, ob Gebiete wie Schlutup oder Bad Schwartau eine ausreichend große Einwohnerbasis im Nahbereich haben, die den Betrieb eines Nahversorgers rentabel machen und über geeignete Standortoptionen verfügen.

Eine Verträglichkeitsprüfung stellt obendrein keine Bedarfsprüfung dar. Bei einem Verträglichkeitsgutachten kommt es nur darauf an, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten, ob diese in negative städtebauliche und raumordnerische Folgewirkungen umschlagen können (§ 1 Abs. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

2.4.2 Wettbewerbssituation im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets des CITTI-Parks

Auch für das Kerneinzugsgebiet des CITTI-Parks bemängelt die CIMA die Angabe einer durchschnittlichen Verkaufsflächendichte für die gesamte Zone 1 des Einzugsgebiets. So fällt die Verkaufsflächendichte nur bezogen auf den Stadtteil Buntekuh mehr als viermal so hoch aus wie der Bundesdurchschnitt, was die Ansiedlungschancen in den Umlandkommunen beeinträchtigt.

Auch hier gilt: Naturgemäß gibt es immer unterschiedliche Versorgungsgrade im Raum. Verkaufsflächendichten variieren dabei vor allem in Abhängigkeit von der Versorgungsbedeutung einzelner Städte, Stadtteile oder Stadtteilzentren. In Buntekuh fällt die Verkaufsflächendichte so hoch aus, da sich hier mit dem CITTI-SB-Warenhaus einer der größten Lebensmittelanbieter der gesamten Region befindet. Auch der Sky XXL im Plaza Center liegt in diesem Stadtteil. Diese Anbieter verfügen jedoch über Einzugsgebiete, die weit über den Stadtteil Buntekuh hinausreichen. Kaufkraftzuflüsse generieren sich dabei aus einem weiträumigen Bereich. Die hohe Verkaufsflächendichte ist insofern deutlich zu relativieren.

Reinfeld bspw. weist ein sehr gut ausgebautes Nahversorgungsnetz mit zahlreichen Anbietern aus dem Discount- und Vollversorgersegment auf. Die Behauptung der CIMA, die überdurchschnittliche Ausstattung im Stadtteil Buntekuh hätte die Ansiedlungschancen in den Umlandkommunen eingeschränkt, lässt sich daher so nicht bestätigen. Entscheidend dafür ist vor allem, ob die Umlandkommunen eine ausreichend große Einwohnerbasis im Nahbereich haben, die den Betrieb eines Nahversorgers rentabel machen.

2.4.3 Wettbewerbssituation im Bau- und Gartenmarktsegment

Die CIMA moniert, warum trotz einer guten Versorgungsdichte im Bau- und Gartenmarktsegment noch ein weiterer Bau- und Gartenmarkt sinnvoll und erforderlich sein soll.

Ein Verträglichkeitsgutachten stellt ausdrücklich keine Bedarfsprüfung dar, sondern beschäftigt sich ausschließlich mit der Frage, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in negative städtebauliche und raumordnerische Folgewirkungen umschlagen können (§ 1 Abs. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Ob es in Lübeck genügend Bau- und Gartenmärkte gibt oder nicht, spielt dabei keine Rolle und entzieht sich auch jeder planungsrechtlichen Steuerung. Dem Vorhabenträger die Realisierung eines Bau- und Gartenmarkts mit der Begründung einer hohen Versorgungsdichte zu verweigern, würde einen eklatanten Eingriff in die freie Wettbewerbs- und Niederlassungsfreiheit darstellen, da es an einer städtebaulichen Begründung fehlen würde.

2.5 Einzugsgebiet

2.5.1 Einzugsgebiet – IKEA/LUV

Die CIMA hält die Abgrenzung der Zone 1 des Einzugsgebiets von IKEA/LUV für nicht plausibel. So reiche das Kerneinzugsgebiet im Norden bis nach Scharbeutz (10 Fahrminuten), in südwestlicher Richtung aber nur bis zu 7 Fahrminuten. Konkurrierende Einkaufslagen können hierfür nicht herangezogen werden, da es diese auch im nördlichen Bereich gibt. Zudem hält die CIMA das Hinzuzählen der Wohnquartiere Israelsdorf und Gothmund für nicht plausibel.

Das Kerneinzugsgebiet erstreckt sich entlang der Verläufe der Autobahnen 1 und 226. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass sich Umlandbewohner tendenziell stärker in Richtung Großstadt orientieren als die in Städten lebenden Verbraucher in Richtung Umland. Dies hängt u.a. auch mit den Pendlerverflechtungen zusammen, aber auch mit der grundsätzlichen Bereitschaft der Umlandbewohner, längere Wege zum Einkaufen zurückzulegen.

Auch wenn es in nördlicher Richtung in Scharbeutz oder Timmendorfer Strand Versorgungsstandorte gibt, so ist die Wettbewerbsdichte und -vielfalt im Lübecker Stadtgebiet weitaus höher, wodurch eine weitere Ausprägung des Kerneinzugsgebiets in südlicher Richtung verhindert wird. Hinzukommt, dass die Nahversorgungsstandorte in Scharbeutz und Timmendorfer Strand insbesondere in den Sommermonaten stark von Touristen frequentiert werden und schnell „überlaufen“ sind. Die in Ratekau lebenden Verbraucher weichen daher auch auf andere, weiter entfernt gelegene Standorte (z.B. in Dänischburg) aus.

Der mautpflichtige Tunnel stellt für die in Israelsdorf und Gothmund lebenden Verbraucher in der Tat eine Barriere dar. Die unmittelbare räumliche Nähe schließt es aber nicht aus, dass auch die dort lebenden Verbraucher in signifikantem Maße auf den Standort Dänischburg orientiert sein werden – zumal die Nutzungsgebühr unter Inanspruchnahme von Abonnements mit 0,70 ct. überschaubar bleibt, wenn man z.B. die Parkgebühren in der Lübecker Innenstadt zum Vergleich heranzieht. Die Einwohnerzahl in diesen Gebieten fällt aber ohnehin nur sehr gering aus. Selbst wenn man diese Quartiere nicht mehr dem Kerneinzugsgebiet hinzuzählt, würde dies kaum Auswirkungen auf die Analyseergebnisse und die Bewertung des Vorhabens haben.

Die CIMA kritisiert, dass Schwerin und Wismar zwar innerhalb des Einzugsgebiets von IKEA liegen, nicht aber dem Einzugsgebiet des Einkaufszentrums zugeordnet werden. Zudem wird in Frage gestellt, dass diese beiden Städte

größere Teile ihres Umsatzes mit Kunden generieren, die außerhalb des IKEA-Einzugsgebiets leben. Vielmehr müsse von einer Umorientierung dieser Verbraucher im Einkaufsverhalten ausgegangen werden. Eine spürbare Beeinträchtigung von Wismar und Schwerin auszuschließen, ohne eine detaillierte Wirkungsprognose durchzuführen, sei insofern nicht begründbar.

Wismar und Schwerin liegen beide etwa 60 Fahrminuten vom Standort Lübeck-Dänischburg entfernt. Während solche Einzugsgebietsradien von großen und attraktiven Möbelhäusern (wie IKEA) gerade noch erreicht werden, muss dies für Einkaufszentren deutlich verneint werden. Bei Einkaufszentrum geht man (in Abhängigkeit von der Wettbewerbssituation) in der Regel von 30 bis 45 Fahrminuten aus. Insbesondere von Wismar aus ist das Oberzentrum Rostock zudem deutlich schneller zu erreichen. Rostock verfügt dabei über attraktive und sogstarke Einzelhandelsstandorte, die (auch historisch bedingt) zu einer hohen Einkaufsorientierung von Wismar in Richtung Rostock führen.

Die Einzugsgebiete von Wismar und Schwerin überlagern sich mit dem Einzugsgebiet von IKEA-Dänischburg. Insbesondere in Bezug auf Schwerin muss aber berücksichtigt werden, dass nur ein Teil des Schweriner Umland-Einzugsgebiets von dieser Überlagerung betroffen ist. Viele Umlandkommunen liegen außerhalb des IKEA-Einzugsgebiets. Bei den dort lebenden Verbrauchern wird auch keine Umorientierung stattfinden. Umorientierungen z.B. im Landkreis Herzogtum Lauenburg werden von Dr. Lademann & Partner nicht verneint, sie werden aber nicht zu städtebaulich/raumordnerisch relevanten Auswirkungen führen und nur diese sind für die Bewertung des Vorhabens entscheidend.

Wismar und Schwerin werden daher nur durch die IKEA-relevanten Sortimente betroffen sein. Von Auswirkungen auf die Innenstadtleitsortimente wie z.B. Bekleidung oder Schuhe/Lederwaren ist nicht auszugehen. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der eigenen Angebotsstärke von Wismar und Schwerin (vor allem im Vergleich zum räumlich näher gelegenen Grevesmühlen) ist es zudem sachlogisch, dass die Auswirkungen in diesen Städten geringer ausfallen als in den näher gelegenen Zentren (z.B. Grevesmühlen). So hängen die Einkaufswahrscheinlichkeiten im Wesentlichen von der Angebotsattraktivität bzw. -größe eines Einzelhandelsstandorts und der Distanz zu diesem ab. M.a.W.: Je weiter ein Standort vom Vorhabenstandort entfernt liegt und je umfangreicher sein Angebot ist, desto geringer fallen auch die Wirkungen gegen diesen aus. Daher haben Dr. Lademann & Partner auf eine detaillierte Wirkungsprognose für Schwerin und Wismar verzichtet.

Im Übrigen unterstützt dies auch den Worst-case-Ansatz der Untersuchung. Das Modell geht davon aus, dass nur ein unwesentlicher Teil des Vorhabenumsatzes gegen Wismar und Schwerin wirken wird. Stattdessen wurde die Prognose so modelliert, dass die Vorhabenumsätze vor allem gegen die Anbieter im Kern- und Nahbereich wirken. Das Hinzuziehen von Wismar und Schwerin würde letztendlich zu einer Abschwächung der Wirkungen im Kern- und Nahbereich des Vorhabens führen.

Überdies ist zu berücksichtigen, dass der Marktanteil der IKEA-relevanten Randsortimente bezogen auf die gesamte Zone 3 des Einzugsgebiets bei deutlich unter 10 % liegt. Wismar und Schwerin befinden sich an der Einzugsgebietsgrenze. Die Marktanteile nehmen naturgemäß mit zunehmender Entfernung ab und werden demnach in Wismar und Schwerin noch deutlich geringer ausfallen. Bereits an der Marktanteilsbetrachtung lässt sich somit ablesen, dass die Wirkungen von IKEA keine kritischen Größenordnungen erreichen werden.

Die CIMA moniert darüber hinaus, dass die Stadt Ahrensburg dem Einzugsgebiet hinzugezählt worden ist, obwohl Hamburg (bzw. der IKEA-Standort Moorfleet) deutlich näher liegt als Lübeck. Die faktischen Einkaufsorientierungen der Ahrensburger sind zudem deutlich auf Hamburg ausgerichtet, was sich über eine repräsentative Haushaltsbefragung in Ahrensburg aus 2012 bestätigen lässt. Auch der Einbezug von Plön in das IKEA-Einzugsgebiet wird von der CIMA in Frage gestellt. Die Plöner seien dagegen vor allem auf Kiel und Schwentinental orientiert. Die CIMA vermutet, dass damit die Auswirkungen des Vorhabens im Nahbereich abgemildert werden sollten.

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets orientiert sich an einem Marktanteil von etwa 1 %. Alle Gebiete, in denen IKEA einen Marktanteil von mindestens 1 % erreichen wird, wurden demnach dem Einzugsgebiet zugeordnet. Für Ahrensburg und Plön sind Dr. Lademann & Partner davon ausgegangen, dass ein Marktanteil von mindestens 1 % durchaus realistisch ist.

Unstrittig ist dabei, dass die Einkaufsorientierung der Ahrensburger im Kern immer auf Hamburg fokussiert bleiben wird. Dies haben Dr. Lademann & Partner im Gutachten auch deutlich gemacht. Mit dem IKEA-Standort in Lübeck besteht jedoch eine attraktive Einkaufsalternative, die über die A 1 bequem erreicht werden kann. Der Verweis der CIMA auf die Haushaltsbefragung muss hier relativiert werden, da der IKEA-Standort in Lübeck zum Zeitpunkt der Befragung noch nicht am Markt war. Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich die Einzugsgebiete von Städten und Einzelhandelsstandorten in Teilen räumlich überlagern. Dies gilt auch für die Einzugsgebiete von Hamburg und Lübeck.

Selbiges gilt für Plön. Die Einkaufsorientierung der Plöner wird sich auch künftig im Kern auf Kiel fokussieren. Der IKEA-Standort in Lübeck ist aber nur wenige Fahrminuten weiter entfernt als der IKEA-Standort in Kiel. Da es sich um ein komplett neues Einrichtungshaus handelt, stellt dies durchaus eine Einkaufsalternative dar. Von einer teilräumlichen Überlagerung der Einzugsgebiete von Lübeck und Kiel ist demnach auszugehen.

In jedem Falle wurden Ahrensburg und Plön nicht dem Einzugsgebiet hinzugezählt, um die Auswirkungen im Nahbereich abzumildern. Sollte dies die Intention von Dr. Lademann & Partner gewesen sein, dann wären Wismar und Schwerin (wie von der CIMA gefordert) in das Berechnungsmodell aufgenommen worden. Aufgrund des deutlich umfangreicheren Besatzes in Schwerin und Wismar wäre der Abmilderungseffekt für den Nahbereich deutlich höher gewesen.

Ferner wird von der CIMA moniert, dass für den Bau- und Gartenfachmarkt definierte Einzugsgebiet sei unplausibel und umfasse stattdessen das gesamte Lübecker Stadtgebiet (inkl. der Flächen von Genin Süd). Demnach hätte auch der in Genin Süd geplante Bau- und Gartenfachmarkt berücksichtigt werden müssen, mit seinen entsprechenden Konsequenzen einer Wirkungsverschärfung.

Im Bau- und Gartenmarktsegment besteht eine empirisch nachgewiesene hohe Distanzsensibilität der Verbraucher. M.a.W.: Die Verbraucher sind nicht bereit, für den Besuch eines Bau- und Gartenfachmarkts große räumliche Entfernungen zurückzulegen. Die Nähe zu einem Bau- und Gartenfachmarkt überwiegt als Kriterium bei der Einkaufsstättenwahl empirisch nachgewiesen den Vertriebslinieneffekt deutlich. Die einzelnen Betreiber unterscheiden sich nur geringfügig in der Wahrnehmung der Verbraucher.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung befanden sich im Lübecker Stadtgebiet mehrere sogkräftige Anbieter in vergleichbarer Größenordnung mit dem geplanten Bau- und Gartenfachmarkt in Lübeck-Dänischburg. Im nördlichen Lübecker Stadtgebiet sind am Standort Lohmühle Bauhaus und Max Bahr anzuführen gewesen, im südlichen Stadtgebiet vor allem Max Bahr (Lohgerberstraße), Bauhaus (Ratzeburger Allee) und Praktiker (Genin). Die Wettbewerbssituation war insgesamt als angespannt zu bezeichnen. In Verbindung mit der Distanzsensibilität der Verbraucher konnte nicht davon ausgegangen werden, dass die im südlichen Lübecker Stadtgebiet lebenden Verbraucher einen am nordöstlichen Stadtrand gelegenen Bau- und Gartenfachmarkt aufsuchen werden, obwohl zahlreiche vergleichbare Einkaufsalternativen in deutlich geringerer Entfernung bestanden.

Dies gilt umso mehr, als dass der Vorhabenstandort für viele abseits der A 1 wohnenden Verbraucher auch nur sehr umständlich erreicht werden kann.

Ähnliches gilt für den damals in Genin Süd geplanten Baumarkt. Dessen Einzugsgebiet hätte sich allenfalls in kleinen Teilbereichen mit demjenigen des Planvorhabens in Lübeck-Dänischburg überlagert. Von einer Wirkungsverschärfung auf die von Lübeck-Dänischburg betroffenen Bau- und Gartenfachmärkte konnte demnach nicht ausgegangen werden.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass der Betreiber Hornbach zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt gewesen ist. Theoretisch hätte sich auch ein Baumarkt ansiedeln können, der bereits über eine Fläche in Lübeck verfügte, mit entsprechenden Auswirkungen auf das Einzugsgebiet. Der Ansatz von Dr. Lademann & Partner, von einem räumlich eng umfassten Einzugsgebiet auszugehen, verhinderte letztendlich eine Nivellierung der Wirkungen im Nahbereich und sicherte damit den Worst-Case-Anspruch der Untersuchung ab. Denn im Rechenmodell wären die Vorhabenumsätze bei einem größeren Einzugsgebiet gegen eine breitere Umsatzbasis an den Untersuchungsstandorten gestellt worden, mit der Folge entsprechend geringerer prozentualer Umsatzumverteilungsquoten.

Die CIMA hält die methodische Vorgehensweise von Dr. Lademann & Partner, für die einzelnen Vorhabenkomponenten und Bedarfsbereiche von unterschiedlichen Einzugsgebieten auszugehen, für nicht korrekt. Stattdessen wäre ein gemeinsames Einzugsgebiet für das Gesamtvorhaben angemessen gewesen, da davon ausgegangen werden muss, dass die einzelnen Komponenten Synergieeffekte untereinander erzeugen und die Verbraucher mehrere Angebote am Standort wahrnehmen. Dafür spreche u.a., dass IKEA selbst auf seiner Homepage von nur einem Einzugsgebiet spricht. Für die Kopplung von IKEA und Baumarkt wird von der CIMA eine Untersuchung der BBE zum Standort Hamburg-Moorfleet (IKEA + Bauhaus) zitiert, aus der sich eine Kopplungsquote von 20 % ableiten lässt.

Die grundsätzliche Annahme, dass einzelne Vorhabenkomponenten und Bedarfsbereiche unterschiedliche Einzugsgebiete ansprechen, leitet sich aus der langjährigen Erfahrung des Gutachters sowie aus empirischen Daten ab. Jeweils in Abhängigkeit von der Wettbewerbssituation geht man bei großen Einrichtungshäusern von Einzugsgebieten zwischen 45 und 60 Fahrminuten aus. Einkaufszentren und Fachmärkte (wie z.B. ein Elektrofachmarkt) erreichen etwa 30 bis 45 Fahrminuten. Bei größeren nahversorgungsrelevanten Anbietern (unterhalb der Größe von SB-Warenhäusern) bewegt sich der Fahrminutenradius eher bei etwa

10 Fahrminuten. Ungeachtet der Tatsache, dass es zwischen diesen Komponenten Kopplungseffekte gibt, wird hieraus die unterschiedliche Ausstrahlungskraft der einzelnen Komponenten deutlich. M.a.W.: Die Verbraucher sind bspw. für den Einkauf in einem Einrichtungshaus (langfristiger Bedarf) bereit, längere Anreisewege in Kauf zu nehmen als für den Einkauf in einem Einkaufszentrum (mittelfristiger Bedarf). Für den Einkauf in einem Einkaufszentrum werden wiederum längere Anreisewege in Kauf genommen als für den Besuch eines Verbrauchermarkts (kurzfristiger Bedarf). Dies leitet sich vor allem aus der Einkaufshäufigkeit ab. Möbel werden z.B. seltener eingekauft als Bekleidung. Daher sind die Verbraucher für den Möbeleinkauf auch zu längeren Anreisewegen bereit als für den Einkauf von Lebensmitteln. Die Annahme, ein in der Zone 3 des angenommenen Einzugsgebiets lebender Verbraucher besuche bspw. ursächlich den Verbrauchermarkt, ist insofern unrealistisch. Die Zugrundelegung eines differenzierten Einzugsgebiets ist daher folgerichtig.

Dass es bei dem Gesamtvorhaben zu Kopplungen unterschiedlicher Vorhabenkomponenten und Bedarfsbereiche kommt, ist unstrittig und wird von Dr. Lademann & Partner im Gutachten auch entsprechend gewürdigt. So wurden für die weniger stark ausstrahlenden Vorhabenkomponenten (Einkaufszentrum, Bau- und Gartenfachmarkt, Verbrauchermarkt) entsprechend hohe Streuumsatzanteile angenommen. Für den Bau- und Gartenfachmarkt wurde bspw. ein durch Streukunden induzierter Umsatzanteil in Höhe von 20 % angenommen, der sich aus Kunden generiert, die zwar am Standort einkaufen, aber nicht in dem für den Bau- und Gartenfachmarkt definierten Einzugsgebiet leben. Diese Kunden kommen von weiter her, um ursächlich das Einkaufszentrum oder den IKEA aufzusuchen, ihren Einkauf aber mit dem Besuch des Bau- und Gartenfachmarkts koppeln. Diese Annahme entspricht damit exakt der von der CIMA zitierten BBE-Untersuchung zum Standort Hamburg-Moorfleet.

Grundsätzlich ist bei der Kopplung unterschiedlicher Bedarfsbereiche zu berücksichtigen, dass Kopplungen vor allem dort stattfinden, wo sich die Bedarfsbereiche überlagern und inhaltliche bzw. sortimentsspezifische Zusammenhänge bestehen. Der Einkauf von Bekleidung und Schuhen bspw. wird stets häufiger gekoppelt als der Einkauf von Bekleidung und Möbeln. Die Kopplungseffekte von IKEA und dem Einkaufszentrum dürfen daher nicht überbewertet werden. Dies hängt auch mit dem Zeitbudget der Verbraucher zusammen. So ist der Beuch eines Möbelhauses wie IKEA i.d.R. sehr zeitintensiv, sodass für das „shoppen“ von Bekleidung dann häufig nur noch wenig Zeit übrigbleibt. Auch aus diesem Grund hielten es Dr. Lademann & Partner daher für angemessen, von unterschiedlich ausgeprägten Einzugsgebieten auszugehen.

Der Verweis der CIMA auf die Darstellungen auf der IKEA-Homepage kann jedenfalls nicht dazu herangezogen werden, dem Gutachter Dr. Lademann & Partner einen methodischen Fehler vorzuwerfen. So sind Angaben auf Homepages grundsätzlich Marketingzwecken unterworfen und stellen keine wissenschaftlich oder empirisch belastbare Basis dar.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass die Zugrundelegung eines gemeinsamen Einzugsgebiets für alle Vorhabenkomponenten und Bedarfsbereiche zu einer Nivellierung der Auswirkungen im Nahbereich geführt hätte. Denn im Rechenmodell wären die Vorhabenumsätze dann gegen eine breitere Umsatzbasis an den Untersuchungsstandorten gestellt worden, mit der Folge entsprechend geringerer prozentualer Umsatzumverteilungsquoten. Die Untergliederung in komponentenspezifische Einzugsgebiete erfolgte demnach auch, um dem Worst-case-Ansatz gerecht zu werden.

Die CIMA weist daraufhin, dass der Standort über so gut wie kein fußläufiges Einzugsgebiet verfügt. Innerhalb des 500m-Radius gibt es weniger als 100 Haushalte.

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der Frage, ob daraus negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung resultieren, spielt die Größe des fußläufigen Einzugsgebiets keine Rolle. Legt man einen für randstädtische Bereiche typischen 800m-Radius als fußläufiges Einzugsgebiet zu Grunde, leben darin im Übrigen 900 Einwohner. Damit gibt es durchaus einen fußläufigen Einzugsbereich, wenngleich dieser aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts naturgemäß verhältnismäßig klein ausfällt.

Die CIMA wirft die Frage auf, warum Grevesmühlen überhaupt den Einzugsgebieten beider Planvorhaben zugeordnet wurde, wenn Dr. Lademann & Partner die Stadt eher mit Wismar und Schwerin im Wettbewerb sehen als mit Lübeck.

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die CIMA in ihrer Stellungnahme selbst davon ausgeht, dass sogar Wismar und Schwerin vollständig im Einzugsgebiet liegen, obwohl diese Städte noch deutlich weiter entfernt von Lübeck sind als Grevesmühlen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich die Einzugsgebiete von Städten und Einzelhandelsstandorten in Teilen räumlich überlagern. Dies gilt auch für die Einzugsgebiete von Lübeck und Wismar/Schwerin. Nur weil Grevesmühlen – auch historisch bedingt – stärker auf Wismar und Schwerin ausgerichtet ist, bedeutet dies nicht, dass nicht auch eine (gleichwohl schwächere) Wettbewerbsbeziehung zu Lübeck besteht.

2.5.2 Einzugsgebiet – CITTI-Park

Die CIMA hält die Abgrenzung der Zone 1 des Einzugsgebiets des CITTI-Parks für nicht plausibel. So orientiert sich das Kerneinzugsgebiet in östlicher Richtung an einer 10-Minuten-Fahrdistanz, in westlicher Richtung bis nach Reinfeld (knapp 15 Fahrminuten). Bad Schwartau zähle jedoch nicht zum Kerneinzugsgebiet. Standorte wie das STZ Wirth Center oder das Stockelsdorfer Hauptzentrum wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Das Kerneinzugsgebiet erstreckt sich entlang der BAB 1 sowie der B 75. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass sich Umlandbewohner tendenziell stärker in Richtung Großstadt orientieren als die in Städten lebenden Verbraucher in Richtung Umland. Dies hängt u.a. auch mit den Pendlerverflechtungen zusammen, aber auch mit der grundsätzlichen Bereitschaft der Umlandbewohner, längere Wege zum Einkaufen zurückzulegen. Reinfeld dem Kerneinzugsgebiet hinzuzuzählen ist insofern berechtigt.

Bad Schwartau liegt gemessen in Fahrminuten zwar näher zum CITTI-Park, allerdings muss hier berücksichtigt werden, dass der neu entwickelte Sonderstandort Lübeck-Dänischburg deutlich schneller zu erreichen sein wird bzw. ist. Die Lübecker Einzelhandelsstruktur kennzeichnet sich neben der Innenstadt vor allem durch einen sogkräftigen nordwestlichen Pol (IKEA/LUV) und einen sogkräftigen südwestlichen Pol (CITTI-Park). Deren Kerneinzugsgebiete strahlen jeweils ins nördliche bzw. südliche Lübecker Stadtgebiet sowie ins nördliche/nordwestliche bzw. südliche/südwestliche Umland aus und überlagern sich nicht. Bezogen auf Bad Schwartau muss zudem berücksichtigt werden, dass sich im Stadtgebiet zahlreiche attraktive Nahversorgungsanbieter befinden, die eine Orientierung der in Bad Schwartau lebenden Verbraucher auf den CITTI-Park einschränken.

Das STZ Wirth Center sowie das Stockelsdorfer Hauptzentrum liegen außerhalb des definierten Kerneinzugsgebiets und wurden daher nicht betrachtet.

Trotz seines Angebotsschwerpunkts im periodischen Bedarf hält die CIMA das CITTI-SB-Warenhaus für den größten Magneten des CITTI-Parks. Daher sei es nicht plausibel, warum für Drogeriewaren (als Teilsegment des periodischen Bedarfs) nur die Zone 1 relevant sein soll. Auch das Sortiment Drogeriewaren müsste durch Kopplungskäufe von Besuchern des CITTI-Markts profitieren.

Dass es Kopplungskäufe zwischen dem CITTI-SB-Warenhaus und dem Sortiment Drogeriewaren gibt, wird von Dr. Lademann & Partner nicht verneint. So sind Dr. Lademann & Partner davon ausgegangen, dass 20 % der Umsätze im Segment Drogeriewaren durch Kopplungskäufe induziert werden. Aufgrund der hohen Dis-

tanzsensibilität im periodischen Bedarf bzw. bei Drogeriewaren kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass Verbraucher aus den Zonen 2 und 3 des Einzugsgebiets ursächlich den CITTI-Park aufsuchen werden, um Drogerieartikel zu kaufen. Das komplette Einzugsgebiet für das Sortiment Drogeriewaren zu Grunde zu legen, wäre damit nicht sachgerecht, denn das CITTI-SB-Warenhaus selbst wird nicht erweitert werden.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass die Zugrundelegung eines gemeinsamen Einzugsgebiets für alle Vorhabenkomponenten und Bedarfsbereiche zu einer Nivellierung der Auswirkungen im Nahbereich geführt hätte. Denn im Rechenmodell wären die Vorhabenumsätze dann gegen eine breitere Umsatzbasis an den Untersuchungsstandorten gestellt worden, mit der Folge entsprechend geringerer prozentualer Umsatzumverteilungsquoten. Die Untergliederung in komponentenspezifische Einzugsgebiete erfolgte demnach auch, um dem Worst-case-Ansatz gerecht zu werden.

Die CIMA hinterfragt die angesetzte Potenzialreserve in Höhe von 15 %, da skandinavische Touristen zwar auf das Lebensmittelsegment (insbesondere alkoholische Getränke) fokussiert seien, nicht aber auf z.B. Media Markt oder einen Babyfachmarkt. Diesbezüglich wird auf Echtzahlen eines Unterhaltungselektronik-Fachmarkts einer stark touristisch geprägten Stadt verwiesen, nach denen der tourismusinduzierte Umsatz lediglich 3 % betrage. Eine branchenspezifische Potenzialreserve wäre daher geboten gewesen.

Wie bereits im Gutachten erläutert, umfasst die Potenzialreserve nicht nur Touristen. Neben Touristen zählen auch Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch im CITTI-Park einkaufen sowie Pendler, Durchreisende und Zufallskunden zur Potenzialreserve. Das touristische Potenzial bezieht sich auch nicht nur auf skandinavische Touristen, sondern umfasst daneben z.B. auch inländische Tagestouristen Lübecks sowie Urlauber der Seebäder entlang der Ostseeküste, die vor allem als „Schlechtwetter-Alternative" den CITTI-Park als Einkaufsdestination nutzen. Die von der CIMA angeführten 3 % Umsatzanteil von skandinavischen Touristen bei einem Unterhaltungselektroniker können insofern nicht mit der Potenzialreserve insgesamt verglichen werden.

Ferner sind Skandinavier zwar vor allem auf Nahrungs- und Genussmittel fokussiert, da sich hier die größten Preisvorteile bieten. Aber auch andere Warengruppen spielen eine Rolle. Denn nach den Zahlen der europäischen Statistikbehörde Eurostat ist Dänemark das teuerste Land der EU. Das Preisniveau habe 2011 um 42,2 Prozent über dem Durchschnitt aller 27 Mitgliedsstaaten gelegen. In Deutschland waren es nur 3,4 Prozent über dem EU-Durchschnitt. Insofern ist

der deutsche Einzelhandelsmarkt auch abseits von alkoholischen Getränken interessant für Skandinavier bzw. Dänen.

Eine branchenspezifische Unterscheidung bei der Potenzialreserve wurde von Dr. Lademann & Partner in Bezug auf den periodischen und den aperiodischen Bedarf vorgenommen.

Die CIMA bemängelt weiterhin, dass die zitierten, vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Echtzahlen zur Umsatzherkunft des CITTI-Parks nicht nachvollziehbar gemacht worden seien.

Bei diesen Daten handelt es sich um Echtzahlen von CITTI, die aus Datenschutzgründen nicht öffentlich gemacht werden können. Dr. Lademann & Partner haben sich bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets an diesen Zahlen orientiert, sie aber nicht ungeprüft übernommen.

2.6 Vorhabenprognosen

2.6.1 Umsatzleistung/Flächenproduktivität IKEA/LUV

Nach Ansicht der CIMA wurden im Gutachten in fast allen Bereichen zu niedrige Flächenproduktivitäten angenommen. Der Gesamtumsatz des Vorhabens müsste stattdessen 12,6 % höher ausfallen, bei den zentrenrelevanten Sortimenten sogar 22,2 %. Die CIMA verweist diesbezüglich auf eine Tabelle, in der die von der CIMA für realistisch gehaltenen Flächenproduktivitäten und daraus resultierenden Vorhabenumsätze für die einzelnen Vorhabensortimente den Annahmen von Dr. Lademann & Partner gegenübergestellt werden. Bei der Vorhabenprognose müsse insbesondere die Magnetwirkung von IKEA sowie die verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts von der A 226 und der A1 berücksichtigt werden. Insgesamt handele es sich nicht um einen durchschnittlichen Fachmarktstandort mit niedrigen Flächenproduktivitäten, sondern um einen leistungsfähigen Standort mit hohen Flächenleistungen.

Zunächst muss darauf hingewiesen werden, dass Dr. Lademann & Partner für das in Lübeck-Dänischburg geplante Einkaufszentrum vom Typus eines Fachmarktzentrums mit Shoppingelementen ausgegangen sind und nicht wie die CIMA, von einem innenstadttypischen Shoppingcenter mit überdurchschnittlich hohen Flächenproduktivitäten.

Der B-Plan sieht für das Teilgebiet 2 des Sondergebiets „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ den Betriebstypus Einkaufszentrum vor. Hierbei handelt es sich um einen Oberbegriff, der eine als „Einheit geplante und entwickelte Ansammlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben bezeichnet, die von einem gemeinsamen Management geleitet und von den Konsumenten als zusammengehörig empfunden wird“. Dabei gibt es grob untergliedert zwei Arten von Einkaufszentren – die Shoppingcenter und die Fachmarktzentren.[4]

Shoppingcenter[5] weisen dabei folgende spezifische Merkmale auf:

- der Schwerpunkt liegt auf kleinflächigem Einzelhandel und Dienstleistungen des überwiegend mittel bis langfristigen Bedarfs,

[4] Vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Definitionen der Einzelhandelsanalyse (2014).

[5] Shoppingcenter treten in Form von großen überdachten Gebäudekomplexen, Passagen, Galerien oder Open-Air-Strip-Center (offenen Ladenstraßen) auf.

- typische Betriebsformen sind Fachgeschäfte sowie Kauf- und Warenhäuser,
- der Sortimentsschwerpunkt liegt auf sogenannten Shoppinggütern (Waren des persönlichen Bedarfs, die im Zuge eines Einkaufsbummels gekauft werden; wenig oder gar nicht transportsensible Güter); typisch ist ein hoher Anteil des Sortiments Bekleidung/Schuhe (sowohl hinsichtlich Verkaufsfläche als auch hinsichtlich Anzahl der Läden),
- erhöhte Aufenthaltsqualität / Erlebniseinkauf,
- gemeinsame Erschließung über eine Mall,
- wesentliche Gastronomieanteile,
- ein- bis i.d.R. mehrgeschossige Anlagen mit eigenem Parkhaus, Parkdeck oder Tiefgarage.

Fachmarktzentren verfügen dagegen über folgende typische Charakteristika:

- Der Schwerpunkt liegt auf großflächigen Fachmärkten,
- Mischung aus kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf; überwiegend nahversorgungsrelevante und nicht-zentrentypische Anbieter,
- keine „full range“ im Hinblick auf Auswahl und Angebotsniveau,
- geringere Aufenthaltsqualität / Versorgungseinkauf,
- geringer Gastronomieanteil,
- keine oder nur sehr wenige Gemeinschaftsflächen,
- i.d.R. periphere / nicht-integrierte / verkehrsorientierte Lagen,
- i.d.R. eingeschossige Anlagen mit vorgelagerter Stellplatzfläche.

Neben diesen beiden Grundtypen gibt es Mischformen, die als fachmarktorientierte Shoppingcenter, Hybride Malls oder Fachmarktzentren mit Shoppingelementen bezeichnet werden. Diese Mischformen weisen sowohl Merkmale eines Shoppingcenters als auch eines Fachmarktzentrums auf. Als Hauptabgrenzungskriterien zu den klassischen Fachmarktzentren sind dabei eine höhere architektonische Qualität sowie ein auf den kurzfristigen Bedarf in Kombination mit preisgünstigen Angeboten aus dem mittelfristigen Bedarf ausgerichteter Branchenmix, ergänzt um Gastronomieangebote.

Das in Lübeck-Dänischburg entstandene Center entspricht einer solchen Mischform und wäre demnach in die Kategorie ‚Fachmarktzentrum mit Shoppingele-

menten' einzuordnen. Im Mittelpunkt steht hier aber die Frage, von welchem Einkaufszentrenstypus zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ausgegangen werden konnte und welche Flächenproduktivitäten sich daraus ableiten ließen.

Hierzu ist festzustellen, dass alle verfügbaren Informationen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung daraufhin deuteten, dass an dem Standort kein klassisches, innenstadttypisches Shoppingcenter entstehen wird, sondern ein fachmarktorientiertes Center

Der Standorttypus gab jedenfalls einen deutlichen Hinweis darauf, dass es sich bei dem Vorhaben eher um eine fachmarktorientierte Entwicklung als um eine shoppingorientierte Entwicklung handeln wird. So ist der Standort in Lübeck-Dänischburg am äußersten Stadtrand in einer verkehrsorientierten Lage verortet mit einem überschaubaren Einwohnerpotenzial im Nahbereich – also eine typischen Fachmarktlage.

Die Vorhabenplanung und die sich dann auch im B-Plan wiederfindenden Festsetzungen machten ebenfalls deutlich, dass es um eine fachmarktorientierte Entwicklung geht. So ist das IKEA-Einrichtungshaus als von der Mall zugängliche Einheit und damit als Teil des Einkaufszentrums konzipiert. Das Einkaufszentrum weist damit einen für Fachmarktzentren typischen Großmieter aus dem Fachmarktsegment mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf.

Im B-Plan wird die Verkaufsfläche für das shoppingintensive Sortiment Bekleidung/Schuhe/Accessoires auf 5.200 qm und damit auf maximal rd. 21 % der Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum begrenzt. Zählt man das IKEA-Einrichtungshaus als Teil des Einkaufszentrums dazu, reduziert sich dieser Anteil auf lediglich rd. 10 %. Damit wird ein Flächenanteil bei Bekleidung/Schuhe/Lederwaren erreicht, der für die Betriebsform Shoppingcenter völlig untypisch wäre. Nach Auswertung der Zahlen des Shoppingcenter-Reports vom EHI Retail Institute Zahlen des EHI beträgt der Flächenanteil von Bekleidung/Schuhe im Schnitt über alle Fachmarktzentren Deutschlands etwa 10 %. Der Durchschnitt für alle Formen von Shoppingcentern liegt bei etwa 33 %. Betrachtet man nur die Shoppingcenter in Innenstadtlagen, die die höchsten Flächenproduktivitäten erzielen, erhöht sich der Anteil auf knapp 40 %. Insofern war abzusehen, dass das Einkaufszentrum über einen vergleichsweise geringen Flächenanteil von Shoppinggütern verfügen wird und damit nicht dem Charakteristik eines innenstadttypischen Shoppingcenters entsprechen wird.

Des Weiteren werden im B-Plan keine Verkaufsflächen-Obergrenzen für einzelne Läden festgesetzt. Die sortimentsseitigen Verkaufsflächenspielräume ließen sich

damit vollständig durch wenige Großmieter ausfüllen, was für einen fachmarktorientierten Charakter des Centers spricht.

Die im B-Plan getroffenen Verkaufsflächenobergrenzen für das shoppingintensive Segment Bekleidung/Schuhe/Lederwaren, der Verzicht auf Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Läden sowie der explizit festgesetzte Typus ‚Fachmarkt für Möbel- und Einrichtungsgegenstände' sichern die Grundannahme Dr. Lademann & Partners bauplanungsrechtlich ab, dass es sich um die Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit Shoppingelementen handeln wird.

Im Gegensatz zu klassischen innerstädtischen Shoppingcentern ist für das Vorhaben somit ein höherer Anteil an Fachmarktformaten nicht nur zu erwarten, sondern zwangsläufig anzunehmen gewesen. Zwar finden sich auch in einem Fachmarktzentrum mit Shoppingelementen kleinteilige Ladeneinheiten, allerdings zu einem deutlich geringeren Anteil als bei innerstädtischen Shoppingcentern, die neben den großen Ankerbetrieben von kleinteiligen Shops dominiert werden. Der geringere Anteil an Kleinflächenformaten im Gegensatz zu innerstädtischen Shoppingcentern oder dem Innenstadteinzelhandel allgemein, wirkt sich auch auf die Art des Einkaufens aus. Der typische Shoppingbummel/Erlebniseinkauf ist damit weniger ein Thema für den Standort Lübeck-Dänischburg als für die Innenstadt oder innerstädtische Shoppingcenter.

Diese grundsätzlichen Überlegungen zu Typik und Charakteristik des Einkaufszentrums haben die Abschätzung der voraussichtlich erzielbaren Flächenproduktivitäten im Gutachten maßgeblich beeinflusst. Der Vorhabenprognose lag also die begründete Annahme zu Grunde, dass in dem Objekt vermehrt großflächige Fachmarktformate mit tendenziell geringeren Flächenproduktivitäten realisiert werden und ein kleinerer Anteil der Fläche auf kleinteilige Fachgeschäfte mit tendenziell höheren Flächenproduktivitäten entfällt.

Neben dieser Grundannahme wurden von Dr. Lademann & Partner bei der Prognose der Flächenproduktivitäten noch folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind z.T. restriktiv ausgeprägt; Lübeck hat einen Einwohnerrückgang und ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau zu verzeichnen; das Umland ist ländlich geprägt. Dies wirkt sich auch restriktiv auf das erzielbare Umsatzvolumen des Vorhabens aus.
- Die regionale und überregionale Anbindung des Standorts vom Umland ist zwar als gut zu bewerten. Ein direkter Anschluss an die A 1 besteht allerdings nicht. Aufgrund der Stadtrandlage nördlich der Trave und des mautpflichti-

gen Trave-Tunnels ist die Erreichbarkeit vom Lübecker Stadtgebiet aus zudem eingeschränkt.

- Der Standort liegt im Gegensatz zur Innenstadt fernab der Siedlungsschwerpunkte Lübecks. Empirische Untersuchungen zeigen, dass die Distanzelastizität höher ist als die Elastizität der Größe eines Objekts. M.a.W: Die räumliche Nähe einer Einkaufsalternative wiegt bei der Einkaufsentscheidung i.d.R. stärker als die Größe der Einkaufsalternative. Auch dies ist entsprechend bei der Umsatzprognose berücksichtigt worden.[6]
- Das Center wird vor allem mit dem erweiterten CITTI-Park in einer starken Wettbewerbsbeziehung stehen; zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung konnte zudem die Umsetzung von Genin Süd nicht ausgeschlossen werden, weshalb auch das Planvorhaben Genin Süd als weiterer Wettbewerbsstandort bei der Vorhabenprognose berücksichtigt worden ist, der die Umsatzerwartung des Vorhabens in Lübeck-Dänischburg gedämpft hat.
- Die starken Wachstumstendenzen des Online-Handels mit ihren entsprechenden Auswirkungen auf die Flächenproduktivitäten des stationären Einzelhandels waren bereits zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung erwartbar und wurden dementsprechend bei der Umsatzprognose berücksichtigt.
- Bei dem Projekt handelt es sich um die vollständige Neuentwicklung eines Einzelhandelsstandorts, der sich im Bewusstsein und Einkaufverhalten der Verbraucher erst noch etablieren muss.
- Für den Entwickler und Betreiber des Centers IKEA handelt es sich um das erste Projekt dieser Art; zumindest in Deutschland stellt das LUV das einzige von IKEA eigens entwickelte und betriebene Einkaufszentrum dieser Art dar; die Vermietungs- und Betreiberkompetenz musste daher anders eingeschätzt werden als bei erfahrenen Akteuren wie der ECE oder der mfi.
- Die Magnetwirkung von IKEA wurde bei der Vorhabenprognose für die Centernutzungen berücksichtigt, darf aber aufgrund eingeschränkter Kopplungspotenziale auch nicht überschätzt werden (siehe auch Kap. 2.5.1).

[6] Die geringe Siedlungsdichte im Nahbereich reduziert im Übrigen vor allem das Umsatzpotenzial des Vorhabens im periodischen Bedarf. So ist im periodischen Bedarf die Distanzsensibilität besonders stark ausgeprägt und es finden sich zahlreiche vergleichbare Anbieter in deutlich wohnortnäheren Lagen.

Nach den Zahlen des EHI Retail Institute belief sich die durchschnittliche Flächenproduktivität aller deutschen Shoppingcenter im Jahr 2011 auf rd. 4.172 €/qm VK (für 2013 wird dieser Wert mit 4.059 €/qm angegeben). Diese Zahl bezieht sich allerdings nur auf die als Shoppingcenter definierten Einkaufszentren. Fachmarktzentren sind hier außen vor gelassen. Dr. Lademann & Partner haben für das Einkaufszentrum in der reduzierten Variante (ohne IKEA) eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 3.620 €/qm VK zu Grunde gelegt. Nach den Zahlen der CIMA würde sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.570 €/qm VK für das Einkaufszentrum in der reduzierten Variante (ohne IKEA) ergeben. Der bundesdeutsche Durchschnittswert nach EHI würde demnach deutlich überschritten werden, obwohl sich dieser ohnehin nur auf Shoppingcenter und nicht auf Fachmarktzentren bezieht.

Dr. Lademann & Partner halten eine so hohe Flächenproduktivität auch für eine Worst-case-Betrachtung für überzogen. Denn letztendlich muss auch eine Worst-case-Betrachtung noch realistisch sein und darf sich nicht vollständig von den Standort- und Objekteigenschaften, den grundsätzlichen Rahmenbedingungen in der Region und der (künftigen) Wettbewerbssituation (stationär und online) im Raum abkoppeln. Selbst die Flächenproduktivitäten des Marktführers ECE, der in erster Linie klassische Innenstadt-Shoppingcenter entwickelt und betreibt, liegen z.T. unterhalb von 4.000 €/qm VK.

Bei der sich für das Vorhaben in Lübeck-Dänischburg ergebenden durchschnittlichen Flächenproduktivität muss zudem berücksichtigt werden, dass allein die Sortimentsstruktur des Vorhabens eine geringere durchschnittliche Flächenproduktivität bedingt und dies wiederum über die B-Plan-Festsetzungen abgesichert ist. Wie bereits angesprochen, entfällt maximal rd. 21 % der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums (ohne IKEA) auf das Sortiment Bekleidung/Schuhe/Lederwaren, welches neben Elektronik als wesentlicher Umsatztreiber eines Einkaufszentrums fungiert[7]. Dementsprechend sinkt naturgemäß auch die durchschnittliche Flächenproduktivität des Centers gegenüber Shoppingcentern mit weitaus größeren Flächenanteilen von Bekleidung/Schuhe/Lederwaren.

[7] Nach Zahlen der BBE (Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010; im Auftrag den Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie) erzielen Bekleidungsfachgeschäfte eine Flächenproduktivität zwischen 3.100 und 3.900 €/qm VK, Bekleidungsfachmärkte kommen auf 1.000 bis 1.600 €/qm VK. Die von Dr. Lademann & Partner angesetzten 3.500 €/qm VK für Bekleidung/Schuhe/Accessoires stehen demnach plausible Werte dar, die angesichts des Einkaufszentrumtypus auch einem Worst-case-Ansatz gerecht werden.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass neben der Flächenproduktivität eines zu prüfenden Vorhabens auch das Verhältnis zu den Flächenproduktivitäten im Bestand plausibel sein muss. Dr. Lademann & Partner haben bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente in Lübeck-Dänischburg eine um rd. 9 % geringere Flächenproduktivität als in der Lübecker Innenstadt angenommen[8]. Angesichts der dezentralen Lage des Standorts, des geringeren Agglomerationsgrads, des fachmarktorientierten Profils, der Konkurrenzsituation mit den übrigen Vorhaben CITTI-Park und Genin Süd sowie vor dem Hintergrund des weitaus geringeren Flächenanteils des umsatzstarken Segments Bekleidung/Schuhe/Accessoires (der Flächenanteil von Bekleidung/Schuhe/Accessoires in der Innenstadt von Lübeck betrug zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rd. 60 %) war diese Abweichung zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung sachgerecht.

Eigene Beobachtungen der Frequenzen im Center seit der Eröffnung im April 2014 deuten im Übrigen daraufhin, dass die Umsatzprognose des Centers von Dr. Lademann & Partner nicht unterschätzt worden ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ursprünglich zeitgleiche Realisierung der Erweiterung des CITTI-Parks noch gar nicht umgesetzt worden ist und in den nächsten Jahren sogar noch zu Frequenz- und Umsatzrückgängen führen könnte.

Insgesamt lässt sich also festhalten, dass die von Dr. Lademann & Partner prognostizierten Vorhabenumsätze zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung plausibel hergleitet worden sind und auch einem Worst-case-Ansatz gerecht werden. Dr. Lademann & Partner ist dabei mitnichten von einem durchschnittlichen Fachmarktstandort ausgegangen. Eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 3.620 €/qm VK für das Einkaufszentrum (ohne IKEA) spricht durchaus für einen leistungsfähigen Standort. Dabei war stets absehbar (und durch Festsetzungen im B-Plan auch abgesichert), dass in Lübeck-Dänischburg kein innenstadttypisches Shoppingcenter entstehen wird, sondern ein Fachmarktzentrum mit Shoppingelementen.

Aus Sicht **der CIMA könne das in Lübeck-Dänischburg gebaute Einkaufszentrum mit innerstädtischen Einkaufszentren verglichen werden. Der einzige Unterschied sei der autokundenorientierte Standort. Von der** ***Dimensionierung und dem Besatz mit vor allem zentrenrelevanten Sortimenten her sei es hingegen mit typischen ECE- oder mfi-Centern vergleichbar. Zudem seien auch*** **innerstädtische Einkaufszentren** ***als autoorientiert zu bezeichnen, da sie Wert***

[8] Vgl. Stellungnahme zu den im Gutachten angesetzten Flächenproduktivitäten für die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente vom 27.10.2010.

auf ein eigenes Parkhaus legen. Von einer fachmarktorientierten Mieterstruktur könne laut CIMA nicht ausgegangen werden, da diese im B-Plan nicht fixiert ist. Tatsächliche Mieter wie Saturn, C&A, Spielemax, Görtz, Vino, Schuback oder Das Depot zeigen zudem, dass es sich um typische Innenstadtmieter handelt. Die Mischung aus klein- und großflächigen Ladeneinheiten sowie die Anzahl von 60 Shops bei 24.500 qm VK (gut 400 qm je Einheit) lasse es überdies nicht zu, von einer mit dem innerstädtischen Einzelhandel nicht vergleichbaren Struktur zu sprechen.

Unbestritten ist, dass es sich bei den Mietern im Einkaufszentrum zu großen Teilen um typische Innenstadtmieter handelt, die in Konkurrenz zu den umliegenden Innenstädten stehen. Dies wurde von Dr. Lademann & Partner auch nicht in Frage gestellt. Letztendlich resultieren daraus ja auch die Reduzierungsempfehlungen. Es sei aber darauf hingewiesen, dass Anbieter wie Saturn und Spielemax per Definition[9] gleichwohl Fachmärkte darstellen. Auch bei Mietern wie Babyone, Fressnapf, InterSport Voswinkel, CBModen und Depot handelt es sich um Fachmärkte. Innerhalb des Einkaufszentrums entfallen damit etwa 60 % der Verkaufsfläche auf klassische Fachmarktformate. Auch der EDEKA-Verbrauchermarkt stellt im weiteren Sinne eine Fachmarktform dar und auch der in die Mall integrierte IKEA ist prinzipiell als (Möbel-)Fachmarkt einzuordnen und prägt das Einkaufszentrum damit als fachmarktorientierte Mall. Mit IKEA und EDEKA würde sich der Anteil sogar noch auf über 80 % erhöhen. Die Annahme von Dr. Lademann & Partner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, es werde sich um ein Fachmarktzentrum mit Shoppingelementen handeln, hat sich insofern bestätigt.

Die Dimensionierung des Einkaufszentrums mit 24.500 qm ist mit innerstädtischen Shoppingcentern in der Tat vergleichbar. Die Anzahl von 60 Shops bei einer Verkaufsfläche von 24.500 qm (rd. 400 qm/Ladeneinheit) ist jedoch deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zu typischen Innenstadtcentern und unterstreicht den fachmarktorientierten Charakter des Objekts. Bezieht man den IKEA als Teil der Mall noch mit ein, beläuft sich die durchschnittliche Ladengröße des Centers sogar auf mehr als 800 qm. Zum Vergleich sind im Folgenden die durchschnittlichen Flächen je Ladeneinheit innerstädtischer Shoppingcenter aus Norddeutschland angeführt.

[9] Vgl. u.a. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Definitionen der Einzelhandelsanalyse (2014).

- Haerder Center in Lübeck: 10.000 qm VK / 40 Shops (rd. 250 qm/Ladeneinheit),
- Sophienhof in Kiel: 28.500 qm VK / 120 Shops (rd. 240 qm/Ladeneinheit),
- Flensburg Galerie: 20.000 qm VK / 75 Shops (rd. 270 qm/Ladeneinheit),
- KTC in Rostock: 15.000 qm / 40 Shops (rd. 375 qm/Ladeneinheit),
- Schlosspark Center Schwerin: 20.000 qm / 120 Shops (rd. 165 qm/Ladeneinheit) und
- EuropaPassage in Hamburg: 30.000 qm VK / 120 Shops (rd. 250 qm/Ladeneinheit).

Auch diese Zahlen bestätigen die Annahme von Dr. Lademann & Partner, dass in Lübeck-Dänischburg ein Fachmarktzentrum mit Shoppingelementen entsteht bzw. entstanden ist und kein klassisches Shoppingcenter.

Innerstädtische Shoppingcenter als autokundenorientiert zu bezeichnen, nur weil sie über ein eigenes Parkhaus verfügen, ist im Übrigen nicht sachgerecht. Die Autokundenorientierung leitet sich vor allem aus der MIV-Anbindung ab und nicht aus dem Stellplatzangebot. Und diese ist an Standorten am Stadtrand bzw. in Autobahnnähe naturgemäß besser als in Innenstadtlagen.

Besonders hervorgehoben wird die Flächenproduktivität für den Bau- und Gartenfachmarkt. Aufgrund der Wettbewerbssituation hätte Hornbach als Betreiber angenommen werden müssen. Die von Dr. Lademann & Partner angesetzte Flächenproduktivität von 1.700 €/qm VK falle demnach deutlich zu gering aus. Nach den Zahlen des Dähne-Verlags wären 2.200 €/qm VK erforderlich gewesen.

Die Zugrundelegung einer Flächenproduktivität von 1.700 €/qm VK basiert vor allem auf der intensiven Wettbewerbssituation im Bau- und Gartenmarkt-Segment im Lübecker Stadtgebiet zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Damals waren die Insolvenz von Praktiker/Max Bahr und die damit verbundene (zwischenzeitliche) Marktbereinigung noch nicht absehbar. Zudem bestand am Standort Genin-Süd Baurecht für einen Bau- und Gartenfachmarkt mit bis zu 15.000 qm Verkaufsfläche (nochmal 5.000 qm mehr als in Lübeck-Dänischburg festgesetzt), dessen Umsetzung die Wettbewerbssituation nochmal deutlich verschärft hätte.

Hinzukommt die gegenüber den sonstigen Baumärkten im Lübecker Stadtgebiet abseitigere Lage von den Siedlungsschwerpunkten. Eine höhere Flächenprodukti-

vität für den Baumarkt ist damit sowohl wettbewerbsbedingt als auch standortbedingt nicht realistisch gewesen.

Die Zahlen der BBE von 2010[10] wiesen für Bau- und Heimwerkerfachmärkte eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 1.500 €/qm VK auf. Die Spannbreite lag zwischen 1.100 und 1.900 €/qm VK. Insofern bewegt sich die von Dr. Lademann & Partner angenommene Flächenproduktivität von 1.700 €/qm VK im oberen Mittelfeld und fällt nicht zu gering aus.

Dass es sich zwangsläufig um Hornbach als Betreiber handeln wird, war zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht absehbar. Zum einen verfügte auch ein Baumarktbetreiber wie TOOM über keinen Standort in Lübeck. Zum anderen wäre auch eine Verlagerung eines Baumarkts mit einer suboptimalen Verkaufsflächengröße innerhalb des Stadtgebiets denkbar gewesen oder die Eröffnung einer weiteren Filiale eines bestehenden Anbieters.

Zudem wird von der CIMA auf den Elektrofachmarkt explizit eingegangen. Für leistungsfähige Anbieter der MediaSaturn-Gruppe wären nach Zahlen der IFH Retail Consultants GmbH 8.000 bis 8.500 €/qm VK anzunehmen gewesen anstelle von 6.750 €/qm VK.

Hierbei ist zum einen die enorme Wachstumskraft des Online-Handels in diesem Segment zu berücksichtigen. Nach einer Studie der Hochschule Niederrhein auf Basis der Zahlen des bvh und des HDE entfallen 2013 (vorläufige Werte) bereits rd. 30 % des Einzelhandelsumsatzes im Segment Unterhaltungselektronik auf den Online-Handel. Allein von 2011 zu 2012 ist der Onlineanteil in diesem Segment um 25 % gestiegen. Bei einer weitgehend stagnierenden Gesamtumsatzentwicklung führt dies perspektivisch zu absinkenden Flächenproduktivitäten. Diese Entwicklungen waren auch bereits zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung erwartbar und wurden von Dr. Lademann & Partner entsprechend berücksichtigt.

Zum anderen ist die Wettbewerbssituation innerhalb Lübecks zu berücksichtigen. Am Bahnhof gibt es bereits einen Saturn, am CITTI-Park einen Media Markt und zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung befand sich überdies noch ein Promarkt im Hochschulstadtteil. Auch in einigen Umlandzentren (z.B. Euronics in Mölln und Bad Oldesloe) befinden sich Elektrofachmärkte.

[10] BBE: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010; im Auftrag den Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

Aufgrund der Wettbewerbsintensität (stationär und online) ist eine durchschnittliche Flächenproduktivität von mehr als 8.000 €/qm VK für den Elektrofachmarkt daher nicht mehr angemessen und muss als überschätzt bezeichnet werden. Dies belegen auch die Zahlen der BBE von 2010[11], die für Elektrofachmärkte (braune und weiße Ware) von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität in Höhe von 5.000 €/qm VK ausgehen. Die Spannbreite bewegt sich dabei zwischen 4.000 und 6.000 €/qm VK und liegt damit noch unter dem prognostizierten Wert von Dr. Lademann & Partner.

Angezweifelt wird zudem die angesetzte Flächenproduktivität im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires von 3.500 €/qm VK. Die Cima hält eine Flächenproduktivität von 4.500 €/qm VK für realistisch.

Nach den Zahlen der BBE von 2010[12] beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität bei Textilwaren und Bekleidung für Fachgeschäfte 3.500 €/qm VK (Spannbreite 3.100 bis 3.900 €/qm VK), für Fachmärkte 1.300 €/qm VK (Spannbreite 1.000 bis 1.600 €/qm VK) und für Textilkaufhäuser 3.000 €/qm VK (Spannbreite 2.500 bis 3.500 €/qm VK). Die durchschnitttlichen Flächenproduktivitäten für Schuhe lagen nach den BBE-Zahlen für Fachgeschäfte bei 3.400 €/qm VK (Spannbreite 3.000 bis 3.800 €/qm VK) und bei 2.200 €/qm VK für Fachmärkte (Spannbreite 1.900 bis 2.500 €/qm VK). Selbst wenn man davon ausgegangen wäre, dass in Lübeck-Dänischburg vorwiegend kleinteilige Fachgeschäfte angesiedelt werden, bewegen sich die von Dr. Lademann & Partner angenommenen Flächenproduktivitäten damit immer noch im Durchschnitt.

Wie bereits angeführt, lagen jedoch triftige Gründe vor, die darauf schließen ließen, dass in Lübeck-Dänischburg kein klassisches Shoppingcenter, sondern ein Fachmarktzentrum mit Shopping-Elementen entstehen wird. So deuteten insbesondere die Standortlage sowie die Verkaufsflächenbegrenzungen für typische Shoppingsortimente auf eine fachmarktorientierte Entwicklung hin. Während sich klassische Shoppingcenter durch eine Vielzahl an kleinteiligen Shops insbesondere im Segment Bekleidung/Schuhe auszeichnen, sind fachmarktorientierte Center durch größere Betriebseinheiten und Fachmärkte geprägt, mit entsprechend geringeren Flächenproduktivitäten. Denn tendenziell sinkt die Flächenproduktivität mit zunehmender Verkaufsfläche.

[11] BBE: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010; im Auftrag den Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

[12] BBE: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010; im Auftrag den Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

Aber auch unabhängig von der Frage, ob in Lübeck-Dänischburg ein klassisches Shoppingcenter oder ein fachmarktorientiertes Center entstehen wird, lagen zahlreiche Gründe vor, die selbst für Fachgeschäfte keine überdurchschnittlichen Flächenproduktivittäen erwarten ließen:

- Die Verkaufsfläche für dieses Segment ist insgesamt zu gering, um den Kunden einen umfassenden Shoppingbummel mit einer full range an Auswahlmöglichkeiten bieten zu können. Gegenüber der Innenstadt fällt die Anziehungskraft des Standorts Lübeck-Dänischburg damit deutlich geringer aus. Zum Vergleich: In Lübeck-Dänischburg können maximal 5.200 qm VK entstehen, die Lübecker Innenstadt verfügte zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung über rd. 53.000 qm VK im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires und damit über fast zehnmal so viel Angebot. Die geringe Anziehungskraft reduziert die zu erwartende Flächenproduktivität.
- Die Standortlage fernab der Siedlungsschwerpunkte führt in Verbindung mit dem z.B. im Gegensatz zur Lübecker Innenstadt deutlich geringeren Agglomerationsgrad zu einer deutlich schwächeren Frequentierung des Standorts. Dies spiegelt sich auch in geringeren Flächenproduktivitäten wider. Zwar befindet sich mit dem IKEA-Einrichtungshaus ein starker Kundenmagnet am Standort, doch sind die Kopllungseffekte zwischen einem Möbelhaus und shoppingaffinen Branchen wie Bekleidung/Schuhe/Accessoires überschaubar. Zum einen reicht das Zeitbudget für viele Kunden nicht aus, neben dem Besuch eines Möbelhauses noch „shoppen“ zu gehen. Zum anderen decken sich die Besuchsanlässe häufig nicht. So kann empirisch nachgewiesen werden, dass der Besuch eines Möbelhauses nur selten mit dem Einkauf von Bekleidung oder Schuhen gekoppelt wird. Solche Effekte treten vielmehr innerhalb einer Branche sowie bei thematisch miteinander verknüpften Branchen auf. M.a.W. Der Agglomerationseffekt ist umso stärker, je umfassender das Angebot innerhalb einer Branche ist. Insofern darf die umsatzfördernde Wirkung von IKEA für die Bekleidungs- und Schuhanbieter im Center nicht überschätzt werden.

Die tatsächlich eingetretene Entwicklung deckt sich im Übrigen mit den Einschätzungen Dr. Lademann & Partners. So sind derzeit bei einer maximal möglichen Verkaufsfläche von 5.200 qm im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires nur 7 Anbieter im Center ansässig, die dieses Sortiment als Kernsortiment führen. Die Struktur ist damit eindeutig von Mittel- und Großflächen geprägt.

2.6.2 Umsatzleistung/Flächenproduktivität CITTI-Park

Die CIMA hält die von Dr. Lademann & Partner zum Ansatz gebrachten Flächenproduktivitäten auch im Sinne eines Worst-case-Ansatzes für plausibel. Lediglich für den periodischen Bedarf (Drogeriewaren) sei mit 3.500 €/qm VK eine zu niedrige Flächenproduktivität angesetzt worden. So erreichte der Branchenprimus dm nach Angaben der CIMA zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung eine Flächenproduktivität von 6.279 €/qm VK.

Zunächst einmal ist festzuhalten, dass nicht zwangsläufig davon auszugehen ist, dass die Fläche mit einem dm-Drogeriemarkt ausgenutzt wird. Denn im CITTI-Park befindet sich mit einer Rossmann-Filiale bereits ein Drogeriemarkt im Center, dessen Gesamt-Verkaufsfläche mit 500 qm nicht mehr den aktuellen Ansprüchen leistungsfähiger Drogeriemärkte entspricht. Es könnte sich demnach auch um Flächenreserven für eine Erweiterung des bestehenden Anbieters handeln.

Aber selbst wenn ein weiterer Drogeriemarkt im CITTI-Park platziert werden sollte, war angesichts der Wettbewerbssituation zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in 2011 eine Flächenproduktivität von 3.500 €/qm VK realistisch. So befand bzw. befindet sich im CITTI-Park nicht nur eine Kloppenburg-/Rossmann-Filiale, auch das CITTI-SB-Warenhaus führt/führte ein umfangreiches Angebot im Drogeriesegment auf 800 qm VK. Im unmittelbaren Standortumfeld befindet/befand sich zudem eine weitere Kloppenburg-/Rossmann-Filiale im Plaza-Center und Plaza/Sky XXL selbst führt/führte ebenfalls ein umfangreiches Drogeriesegment.

Die Gutachtenerstellung fand überdies vor der Schlecker-Insolvenz statt. Ein Teil der Drogerieumsätze war 2011 noch in Schlecker-Filialen gebunden. Die heute erzielten, hohen Flächenproduktivitäten der verbliebenen Drogeriemarktbetreiber resultieren in großen Teilen aus Umsatzverlagerungen von Schlecker in Richtung dm, Rossmann etc.

Insgesamt ist die angesetzte Flächenproduktivität von 3.500 €/qm VK für den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung daher als realistisch einzuordnen. Dies belegen auch die Zahlen der BBE, die für Drogeriemärkte in 2010 noch von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität in Höhe von ebenfalls 3.500 €/qm VK ausgehen, in 2013 dagegen von im Schnitt 5.500 €/qm VK. [13]

[13] BBE: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010 und 2013; im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

Die CIMA stellt den von Dr. Lademann & Partner beschriebenen Fachmarktcharakter in Frage. Zwar befinden sich im CITTI-Park großflächige Fachmarktkonzepte, die übrige Nutzerstruktur ist aber kleinflächig und durch ergänzende, shoppingcenter-typische Angebote (Gastronomie, Dienstleister) geprägt. Die verkehrliche Lage ist zudem als Positivfaktor im Hinblick auf die Flächenproduktivität zu bewerten.

Der CITTI-Park weist in seiner aktuellen Form fraglos einen Fachmarktcharakter auf. 40 Ladeneinheiten verteilen sich auf eine Gesamtverkaufsfläche von 25.700 qm, was einer durchschnittlichen Ladengröße von rd. 640 qm entspricht. Verglichen mit den Werten der klassischen Innenstadt-Shopping-Center in der Region (siehe Kap. 2.6.1) zeigt sich, dass dieser Wert sehr deutlich über den Vergleichswerten liegt und als shoppingcenteruntypisch zu bezeichnen ist. BOC, Intersport, Media Markt und Toy'r'Us stellen klassische Fachmarktformate dar und nehmen bereits über 40 % der Gesamtverkaufsfläche des CITTI-Parks ein. Auch das CITTI-SB-Warenhaus, der Aldi-Discounter sowie Rossmann sind im weiteren Sinne noch als Fachmärkte zu bezeichnen, wodurch sich der Anteil sogar auf rd. 85 % erhöhen würde.

Würde man den CITTI-Park in Kiel als Vorbild für die Planung in Lübeck nehmen, so lässt sich eine durchschnittliche Ladengröße von rd. 500 qm als Vergleichswert ableiten, der immer noch deutlich über den Werten klassischer Innenstadtcenter liegt (siehe Kap.2.6.1). Mit Anbietern wie Media Markt, Toy'r'Us, CBMode, Intersport oder Deichmann findet sich neben Aldi und dem CITTI-SB-Warenhaus auch hier eine Reihe klassischer Fachmarktformate.

Die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des CITTI-Parks über die A 1 wurde bei der Prognose der Flächenproduktivitäten berücksichtigt und ist als einer der wesentlichen Treiber zu bezeichnen. Die angesetzte Flächenproduktivität wird von der CIMA ohnehin grundsätzlich geteilt.

2.7 Wirkungsprognose

2.7.1 Methodik

Nach Einschätzung der CIMA wurde die Wirkungsprognose so kalibriert, dass sie kein realitätsnahes Ergebnis mehr abbildet. Sowohl die ermittelten Auswirkungen als auch die Reduzierungsempfehlungen seien damit fehlerhaft.

Dieser Vorwurf ist deutlich zurückzuweisen. Dr. Lademann & Partner haben die Wirkungsprognose so kalibriert, dass sich daraus möglichst realitätsnahe Ergebnisse ableiten lassen. Sämtliche Eingangswerte und Annahmen z.B. zum Einzugsgebiet, zu den Nachfrageverflechtungen, zu den Flächenproduktivitäten sowie zu den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (v.a. Einwohnerentwicklung) stellen begründete Annahmen unter Wahrung eines Worst-case-Ansatzes dar.

Die CIMA führt an, dass in den Vorbemerkungen zur Wirkungsprognose zu Lübeck-Dänischburg Nachfrageabflüsse aus der Zone 1 im periodischen Bedarf nicht als Argument für die Ansiedlung periodischer Angebote am Standort herangezogen werden dürfen. Im Lübecker Stadtgebiet fänden sich ausreichend Versorgungsangebote und für das Umland dürfe Lübeck keine Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf übernehmen.

Dr. Lademann & Partner führen die Nachfrageabflüsse nicht als Argument für die Ansiedlung periodischer Angebote am Standort an. Die Nachfrageabflüsse aus der Zone 1 stellen ein Untersuchungsergebnis über die faktischen Nachfrageströme im Raum dar, welches in das Rechenmodell zur Ermittlung der Auswirkungen einzustellen ist.

Dass Lübeck als Oberzentrum keine Versorgungsfunktion für das Umland im periodischen Bedarf übernehmen dürfe, muss entschieden zurückgewiesen werden. Weder im LEP noch im Regionalplan findet sich ein Hinweis hierauf. Vielmehr wird Lübeck im LEP ein Oberbereich zugeordnet, der deckungsgleich mit dem Planungsraum II ist; im Regionalplan wird Lübeck zudem ein Nahbereich zugeordnet, der sich über angrenzende Kommunen (u.a. auch über Bad Schwartau) erstreckt. Entscheidend ist dabei vor allem, dass die Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen durch Vorhaben in Lübeck nicht gefährdet werden.

Im Übrigen erscheint diese Sichtweise der CIMA auch völlig unpraktikabel. Dies würde bedeuten, dass sich im Oberzentrum Lübeck keine Formate ansiedeln dürften, die aber nur innerhalb eines Oberzentrums überhaupt zulässig wären (z.B. SB-Warenhäuser wie CITTI oder real).

Die CIMA hält es für methodisch fragwürdig, den Vorhabenumsatz um Kaufkraftrückholeffekte zu reduzieren, bevor dieser in die Wirkungsprognose eingestellt wird. Laut CIMA werde zudem nicht deutlich, um welche Kaufkraftabflüsse es sich hierbei handelt.

Der Vorhabenumsatz ist von Dr. Lademann & Partner nicht reduziert worden, bevor er in die Wirkungsprognose eingestellt wurde. Wie die Tabelle im Gutachten zeigt (vgl. Seite 81 im Verträglichkeitsgutachten), ist der innerhalb der Zone 1 wirksame Vorhabenumsatz (abzgl. Streuumsätzen) vollständig in die Wirkungsprognose eingestellt worden. Innerhalb der Wirkungsprognose wurde der Vorhabenumsatz um Kompensationseffekte aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen bereinigt. Dieses Vorgehen stellt eine übliche gutachterliche Methode zur realitätsscharfen Ermittlung von Umsatzumverteilungswirkungen dar.

Der Berücksichtigung von Kaufkraftrückholeffekten liegt die Annahme zu Grunde, dass ein Vorhabenumsatz nie zu Einhundert Prozent umverteilungswirksam ist. Die Kaufkraft in der Zone 1 des Einzugsgebiets wird nicht vollständig von den Anbietern innerhalb der Zone 1 gebunden; ein Teil der Kaufkraft fließt in den Onlinehandel sowie an umliegende Standorte ab und verteilt sich in den Raum außerhalb der Zone 1 (z.B. in Richtung der Lübecker Innenstadt oder nach Scharbeutz/Timmendorfer Strand). Mit der Vorhabenrealisierung wird aufgrund der Angebotsausweitung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse wieder in der Zone 1 (bzw. am Vorhabenstandort) gebunden. Der Umsatzanteil des Vorhabens, der aus diesen Kaufkraftumlenkungen resultiert, wirkt dabei jedoch nicht gegen die Anbieter in der Zone 1, da diese von der abgeflossenen Kaufkraft naturgemäß bislang nicht profitieren konnten.

2.7.2 Umverteilungswirkungen und deren städtebauliche Relevanz

Für das Segment Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel geht die CIMA für Bad Schwartau von deutlich höheren Umverteilungswirkungen aus (rd. 21 %), als es Dr. Lademann & Partner prognostiziert (rd. 8,6 %). Laut CIMA liegt dies in der Umsatzleistung für den Bestand in der Bad Schwartauer Innenstadt begründet, der von Dr. Lademann & Partner mit rd. 2,7 Mio. € überschätzt worden sei, was rechnerisch zu einer Abschwächung der Umverteilungsquote führt. Die CIMA hält einen Bestandsumsatz von rd. 1,1 Mio. € für realistisch, woraus eine Umverteilungsquote von 21 % resultiere.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung belief sich das Verkaufsflächenangebot der Bad Schwartauer Innenstadt für das Segment Haus-

rat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel auf rd. 1.275 qm. Laut Umsatzschätzung von Dr. Lademann & Partner wird auf der Fläche ein Umsatzvolumen von rd. 2,8 Mio. € generiert. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 2.230 €/qm VK. Diese Angaben lassen sich allesamt aus der Tabelle zur Angebotssituation im Gutachten entnehmen (vgl. Seite 45. im Verträglichkeitsgutachten).

Würde man die geschätzten 1,1 Mio. € Umsatzvolumen der CIMA zum Ansatz bringen, würde daraus eine Flächenproduktivität in Höhe von rd. 860 €/qm VK resultieren. Dieser Wert stellt jedoch keine realistische Annahme dar und ist stark unterbewertet. Dies wird auch deutlich, wenn man die Zahlen der BBE[14] heranzieht, nach denen zum Zeitpunkt 2010 für dieses Segment eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von 2.200 €/qm VK für Fachgeschäfte angegeben wird. Die Spannbreite reicht dabei von 1.600 bis 2.800 €/qm VK. Während die Schätzung der CIMA damit sehr deutlich unterhalb dieser Spannbreite liegt, bewegt sich der Wert von Dr. Lademann & Partner nahezu exakt im Durchschnitt.

Die Schätzung von Dr. Lademann & Partner steht auch in einem plausiblen Verhältnis zu den geprüften Vorhaben. So wurde für dieses Segment am Standort Lübeck-Dänischburg eine Flächenproduktivität in Höhe von rd. 2.960 €/qm angenommen, für den CITTI-Park eine Flächenproduktivität in Höhe von 2.300 €/qm VK. Dass die Raumleistung in der Bad Schwartauer Innenstadt weniger als 30 % derjenigen am Standort Lübeck-Dänischburg bzw. weniger als 40 % derjenigen am CITTI-Park entsprechen soll, ist nicht nachvollziehbar, zumal die CIMA selbst betont, mit dem Einrichtungshaus Steinfeldt befände sich in der Bad Schwartauer Innenstadt ein attraktiver Anbieter. Die von der CIMA prognostizierten 21 % Umsatzverlust für die Bad Schwartauer Innenstadt sind demnach als stark überzogen zu bewerten.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Betroffenheit sogar noch geringer ausfallen wird als von Dr. Lademann & Partner prognostiziert, da die Fläche im B-Plan für Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires aufgrund von landesplanerischen Vorgaben gegenüber den geprüften Eingangswerten um 1.000 qm VK reduziert wurde.

Bei der Verträglichkeitsprüfung geht es darum, absatzwirtschaftliche Auswirkungen eines Vorhabens im Hinblick auf ihre möglichen städtebauli-

[14] BBE: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010; im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

chen/raumordnerischen Folgewirkungen zu bewerten. Es stellt sich also die Frage, ob die für Bad Schwartau prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten in städtebaulich relevante Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Bad Schwartauer Innenstadt umschlagen können. Selbst wenn es zu einzelnen Geschäftsaufgaben kommen sollte, lassen sich daraus noch keine Funktionsstörungen ableiten, so lange davon nicht einer der wesentlichen Magnetbetriebe der Innenstadt betroffen ist und/oder Geschäftsschließungen in einem so großen Umfang anzunehmen sind, dass diese das Erscheinungsbild nachhaltig beinträchtigen und zu deutlich erkennbaren Angebotslücken führen.

Beides kann für die Innenstadt von Bad Schwartau ausgeschlossen werden. Der für die Anziehungskraft wesentliche Magnetbetrieb, das Kaufhaus Matzen, führt keine Artikel aus dem Segment Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel. Größter und wesentlicher Anbieter in diesem Segment ist das für die Lübecker Straße prägende Einrichtungshaus Steinfeldt, dessen Angebot vor allem durch hochwertige Marken wie WMF, ASA oder BODUM gekennzeichnet ist und damit zumindest nicht im unmittelbaren Wettbewerb zum IKEA-Sortiment steht. Eine vorhabeninduzierte Betriebsschließung des Einrichtungshaues Steinfeldt schließen Dr. Lademann & Partner auf Basis ihrer ermittelten Umsatzumverteilungsquoten daher aus. Ohnehin sei an dieser Stelle aber auch nochmal darauf hingewiesen, dass das Baurecht keinen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz kennt.

Die CIMA weist daraufhin, dass es bei den Randsortimenten von IKEA große Überschneidungen mit den Innenstadt-Angeboten gibt.

Dr. Lademann & Partner gehen selbstverständlich auch davon aus, dass es bei den IKEA-Randsortimenten zu Angebotsüberschneidungen mit den Innenstädten kommt und haben im Gutachten auch entsprechende Wirkungsanalysen durchgeführt.

Die hohe Anziehungskraft von IKEA ist auch für die Randsortimente nicht zu verneinen. Dabei ist zu beobachten, dass die Randsortimente zum einen von Mitnahmeeffekten beim Kauf von Möbeln profitieren. Aufgrund ihrer Produktspezifikationen und der Angebotsvielfalt entfalten die Randsortimente für sich genommen aber auch eine eigene hohe Anziehungskraft und können ursächlich für den Besuch eines IKEA-Hauses stehen. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung muss in jedem Falle von Nachfrageabflüssen aus der Region Lübeck in Richtung der umliegenden IKEA-Standorte Kiel, Hamburg und Rostock ausgegangen werden. Die Ansiedlung von IKEA in Lübeck wird einen Teil dieser Nachfrageabflüsse – sowohl im Möbelbereich als auch im Bereich der Randsortimente – wieder in Lübeck binden. Dieser Effekt ist wirkungsmildernd zu berücksichtigen gewesen.

Dr. Lademann & Partner führen im Gutachten an, dass sich zwischen den Lübecker Sonderstandorten und den Vorhaben IKEA/LUV und CITTI-Park nur bedingt Angebotsüberschneidungen ergeben, da sich hier vor allem fachmarktorientierte Anbieter aus dem unteren bis mittleren Angebots- und Preisniveau befinden. Die CIMA moniert, dass von Dr. Lademann & Partner damit doch von deutlich höherwertigeren Angebotsstrukturen für das Vorhaben ausgegangen werde.

Die Einzelhandelsstruktur Lübecks ist neben der Innenstadt und den vor allem auf Grundversorgungsfunktionen orientierten Stadtteil- und Nahversorgungszentren von Sonderstandorten gekennzeichnet. Die Sonderstandorte sind eindeutig fachmarktgeprägt mit z.T. hohen Anteilen nicht-zentrenrelevanter Angebote. Bei den zentrenrelevanten Angeboten an diesen Standorten handelt es sich oftmals um discountorientierte Betriebsformate wie z.B. KiK, Takko oder K+K-Schuhe. Die Vorhaben IKEA/LUV und CITTI-Park bewegen sich von ihrer Angebotswertigkeit her zwischen der Innenstadt und den Sonderstandorten. Sie stehen nicht im unmittelbaren Wettbewerb mit den Sonderstandorten, da ein Großteil der dort ansässigen (discountorientierten) Betriebsformate nicht dem Angebotsprofil der beiden Center entspricht, welches vor allem auf das mittlere Angebots- und Preisniveau abzielt.

Dies spiegelt sich auch in den Flächenproduktivitäten wider. Wird bspw. im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires an den Sonderstandorten eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 2.780 €/qm VK erzielt, liegt die von Dr. Lademann & Partner prognostizierte Flächenproduktivität für die beiden geprüften Vorhaben zwischen 3.000 und 3.500 €/qm VK.

Die CIMA weist darauf hin, dass der Media Markt im CITTI-Park aufgrund seiner Umlandansprache den sogkräftigsten Elektronikanbieter im Lübecker Stadtgebiet darstellt und nicht, wie von Dr. Lademann & Partner angenommen, der Saturn am Bahnhof. Die CIMA schließt daraus, dass der Saturn am Bahnhof schließen wird, wenn am Standort Lübeck-Dänischburg ein weiterer eröffnet.

Selbst wenn die Sogkraft von Media Markt im CITTI-Park größer ist als von Saturn am Bahnhof, müssen die Mutmaßungen der CIMA über die Schließung von Saturn als reine Spekulation betrachtet werden. Als Oberzentrum mit über 200.000 Einwohnern und einem ländlich geprägten Umland gibt die Marktsituation durchaus den Betrieb von drei großen Elektronik-Fachmärkten her. Durch die Aufgabe von Promarkt im Hochschulstadtteil (die nicht auf die Ansiedlung von Saturn in Lübeck-Dänischburg zurückzuführen ist, sondern auf die strategi-

sche Entscheidung des Mutterkonzerns Rewe, die Marke Promarkt kontinuierlich vom Markt zu nehmen) sind hier zudem weitere Umsatzpotenziale frei geworden.

Dies zeigt auch ein Blick in die Angebotsstrukturen der umliegenden Oberzentren. Rostock als Oberzentrum mit ähnlicher Einwohnerzahl wie Lübeck verfügt auch über einen innerstädtischen Saturn sowie über zwei randstädtische Media Märkte. Kiel mit rd. 30.000 Einwohnern mehr als Lübeck verfügt über einen innerstätischen Saturn und einen innerstädtischen Medimax sowie über zwei randstädtische Media Märkte (einer davon in Schwentinental). Selbst Flensburg mit weniger als 100.000 Einwohnern weist neben dem innerstädtischen Saturn noch einen randstätischen Expert sowie einen randstädtischen Media Markt auf.

Laut CIMA werden die Ansiedlungschancen für die Segmente Lampen/Leuchten und Weiße Ware in der Bad Schwartauer Innenstadt durch das Vorhaben in Lübeck-Dänischburg erheblich eingeschränkt. Im Einzelhandelskonzept von Bad Schwartau wurde die Branche Elektronik/Unterhaltungselektronik als eine derjenigen Branchen identifiziert, die von den Kunden am häufigsten vermisst wird. Seitdem ist die Stadt bemüht, einen entsprechenden Anbieter für Bad Schwartau zu gewinnen.

Voranzustellen ist hier zunächst, dass in der Bad Schwartauer Innenstadt keine Verkaufsflächenbestände in den Segmenten Lampen/Leuchten und Weiße Ware zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung festgestellt werden konnten. Das Vorhaben löst in diesen Segmenten also keine Umsatzverluste in der Bad Schwartauer Innenstadt aus.

Lampen/Leuchten stellen faktisch betrachtet auch kein zentrenrelevantes Sortiment dar, da sie überwiegend an Standorten außerhalb der Innenstädte angeboten werden; zumeist in Form von Randsortimenten bei Möbelanbietern und Baumärkten. Diese Entwicklung ist bundesweit bereits seit vielen Jahren erkennbar und steht nicht in Verbindung mit dem IKEA/LUV-Objekt in Lübeck-Dänischburg. Auch Weiße Ware wird mittlerweile nahezu ausschließlich in Form von Randsortimenten angeboten. Insofern stellt sich die Frage, ob die Ansiedlung dieser beiden Sortimente in der Bad Schwartauer Innenstadt einerseits überhaupt und andererseits einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsstärkung der Innenstadt leisten würde.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Bad Schwartau lediglich als Stadtrandkern I. Ordnung fungiert. Gemäß dem LEP sollen die Stadtrandkerne im engen räumlichen Zusammenhang mit dem zentralen Ort und für einen begrenzten Bereich, der in der Regel nur das eigene Gemeindegebiet umfasst, Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Standrandkerne I. Ordnung entsprechen in ihrer Zentrali-

tätsfunktion den Unterzentren. Gemäß LEP stellen Unterzentren für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. Für die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts, der auch Weiße Ware führt, stellt sich jedenfalls die Frage, ob dies noch dem qualifizierten Grundbedarf entspräche, zumal dessen Ausstrahlungskraft über das eigene Gemeindegebiet und damit auch in das benachbarte Oberzentrum Lübeck reichen würde.

Durch die Reduzierung bzw. Begrenzung der Verkaufsfläche wäre aber sichergestellt, dass Bad Schwartau noch theoretische Ansiedlungschancen in diesem Segment behält. In diesem Zusammenhang sei aber auch darauf hingewiesen, dass Bad Schwartau im Vergleich zu den übrigen zentralen Orten im Untersuchungsraum über ein umfangreiches Einzelhandelsangebot verfügt. Nur die Innenstädte der Mittelzentren Eutin, Bad Segeberg und Ahrensburg weisen ein größeres Verkaufsflächenangebot in den vorhabenrelevanten Branchen auf. Alle übrigen zentralen Orte (z.B. das Mittelzentrum Mölln) sind hingegen schwächer aufgestellt, obwohl sie von ihrer raumordnerischen Funktion her höher eingestuft sind.

Die CIMA stellt die Einschätzung Dr. Lademann & Partners in Frage, die in Teilen tourismusgeprägte Innenstadt von Neustadt i.H. hebe sich von den Standorten Lübeck-Dänischburg und CITTI-Park ab. Auch diese Standorte seien tourismusgeprägt. Auch den touristisch attraktiven Innenstädten in der Region wie Neustadt i.H. oder Travemünde werde damit Kaufkraft entzogen.

Dass sich auch in den tourismusgeprägten Innenstädten der Region vorhabeninduzierte Umsatzverluste einstellen werden, wird von Dr. Lademann & Partner nicht bezweifelt und wird in der Wirkungsprognose auch dargestellt. Für Neustadt i.H. sowie für Travemünde wurden Quoten ermittelt, bei denen negative Auswirkungen nicht mehr ausgeschlossen werden konnten, unabhängig davon ob es sich dabei um Umsatzverluste von Touristen oder Einheimischen handelt. Die Reduzierungsempfehlungen leiten sich u.a. auch aus der Betroffenheit von Neustadt i.H. und Travemünde ab. Nur in der reduzierten Variante konnte die städtebauliche/raumordnerische Verträglichkeit in Hinblick auf Neustadt i.H. und Travemünde gewährleistet werden.

Dessen ungeachtet kann aber auch nicht behauptet werden, dass sich die Einzelhandelsstrukturen von Neustadt i.H. oder Travemünde nicht zumindest in Teilen von derjenigen an den Vorhabenstandorten unterscheiden. So ist die Einzelhandelsstruktur von Neustadt i.H. und Travemünde z.T. auch durch ein auf Touristen ausgerichtetes Warenspektrum gekennzeichnet (z.B. Souvenirs, Spiel-,

Sport- und Hobbybedarf etc.). IKEA/LUV und CITTI-Park stellen dagegen klassische Einzelhandelsformate dar, die zwar auch für Touristen interessant sind, ihre Einzelhandelsstrukturen aber weitaus weniger gezielt auf Touristen ausgerichtet haben.

Die CIMA geht von einer weitreichenden Überschneidung der Einzugsgebiete des Baumarkts am Standort Lübeck-Dänischburg mit denjenigen der Baumarktstandorte im nördlichen Lübecker Stadtgebiet (Max Bahr, Bauhaus) aus. Demnach würden diese beiden Baumarktstandorte erhebliche Umsatzverluste hinzunehmen haben.

Auf das Einzugsgebiet des Bau- und Gartenfachmarkts am Standort Lübeck-Dänischburg wurde bereits eingegangen (siehe Kap. 2.5.1). Während der Baumarkt am Standort Lübeck-Dänischburg vor allem auf das nördliche Stadtgebiet sowie das nördliche Umland ausstrahlt, generieren die beiden Märkte am Standort Lohmühle auch Kunden aus dem übrigen Stadtgebiet, für die diese beiden Märkte eine vergleichbare, schneller erreichbare Einkaufsalternative darstellen. Eine Überlagerung der Einzugsgebiete ist damit gegeben, nicht aber eine vollständige räumliche Deckung.

Auch Dr. Lademann & Partner haben für die im nördlichen Lübecker Stadtgebiet ansässigen Baumärkte die höchsten Umsatzverluste von knapp unter 10 % prognostiziert (vgl. Seite 102f. im Verträglichkeitsgutachten). Daraus leiten sich jedoch keine städtebaulichen/raumordnerisch relevanten Auswirkungen ab. Diese gutachterliche Einschätzung wird auch durch die aktuelle Entwicklung gestützt. So wird der Max Bahr-Standort, der durch die Insolvenz des Betreibers temporär leer stand, mittlerweile durch Hagebau nachgenutzt, obwohl der Baumarkt in Lübeck-Dänischburg eröffnet hat.

Die CIMA führt an, dass das Sortiment Sportartikel mit den beiden Fachgeschäften Klindwort und Sportmarkt nicht unbedeutend für die Bad Schwartauer Innenstadt ist. Die Ansiedlung von Verkaufsflächen für Sportartikel in Lübeck-Dänischburg schränke die Chancen zur Aufwertung der Angebotsstrukturen in der Bad Schwartauer Innenstadt ein.

Relevant sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens nur dann, wenn sie in städtebaulich/raumordnerisch relevante Wirkungen umschlagen können. Über das Baurecht darf kein Eingriff in die Wettbewerbs- und Niederlassungsfreiheit erfolgen, was einen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz verbietet.

Insofern muss in Bezug auf Bad Schwartau die Frage gestellt werden, ob die Fachgeschäfte Klindwort und Sportmarkt eine solch wichtige Bedeutung haben, dass im Falle einer vorhabeninduzierten Betriebsaufgabe die Funktionsfähigkeit der Bad Schwartauer Innenstadt gefährdet wird. Voraussetzung hierfür wäre zum einen, dass von diesen Geschäften eine Magnetfunktion ausgeht, von deren Frequenzwirkung die umliegenden Geschäfte maßgeblich profitieren. Zum anderen müsste das Sortiment Sportartikel eine gewisse Zentrenprägung entfalten, sodass im Falle einer Geschäftsschließung eine gravierende Angebotslücke entstehen würde.

Beides ist für die Bad Schwartauer Innenstadt deutlich zu verneinen. Sportartikel wurden in der Bad Schwartauer Innenstadt zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung auf lediglich 340 qm angeboten. Dies entspricht einem Flächenanteil bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der vorhabenrelevanten, zentrenrelevanten Sortimente von 3 %. Unter Einbezug der nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente würde der Flächenanteil noch deutlich geringer ausfallen. Eine Zentrenprägung ist damit nicht gegeben. Bei den Geschäften Klindwort und Sportmarkt handelt es sich um kleine Fachgeschäfte, denen zwar eine arrondierende Funktion für die Angebotsvielfalt der Innenstadt zuzuschreiben ist, die aber nicht als Magnetbetriebe fungieren und für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt damit keine unersetzliche Rolle spielen. Ein Ausscheiden dieser Betriebe würde demnach nicht in eine Funktionsstörung der Innenstadt münden und somit keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen auslösen. Nochmal sei an dieser Stelle betont, dass das Baurecht keinen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz entfalten darf. Der zentrale Versorgungsbereich bzw. die Innenstadt ist das Schutzgut, nicht einzelne Betriebe.

Unter Beachtung der Reduzierungserfordernisse gehen Dr. Lademann & Partner aber ohnehin nicht von einer vorhabeninduzierten Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe in der Bad Schwartauer Innenstadt aus. So wurde die geplante Verkaufsfläche am Standort Lübeck-Dänischburg für Sportartikel um 700 qm (mehr als 20 %) reduziert. Die Umverteilungswirkungen bewegen sich dadurch noch in einem tolerierbaren Bereich und werden zwar zu Umsatzrückgängen führen, aber nicht über wettbewerbliche Effekte hinausgehen.

Durch die Reduzierung bzw. Begrenzung der Verkaufsfläche ist auch sichergestellt, dass Bad Schwartau noch Ansiedlungschancen in diesem Segment behält. In diesem Zusammenhang sei aber auch darauf hingewiesen, dass Bad Schwartau im Vergleich zu den übrigen zentralen Orten im Untersuchungsraum über ein umfangreiches Einzelhandelsangebot verfügt. Nur die Innenstädte der Mittelzentren Eutin, Bad Segeberg und Ahrensburg weisen ein größeres Verkaufsflächen-

angebot in den vorhabenrelevanten Branchen auf. Alle übrigen zentralen Orte (z.B. das Mittelzentrum Mölln) sind hingegen schwächer aufgestellt, obwohl sie von ihrer raumordnerischen Funktion her höher eingestuft sind.

Von der CIMA wird weiterhin kritisiert, dass im Gutachten unerwähnt bleibt, dass die Zentralitätssteigerung Lübecks zu einer Verringerung der Zentralitäten in den zentralen Orten im Umland führt und nur mit städtebaulich nicht-integrierten Standorten erreicht wird.

Dieser Einwand ist prinzipiell richtig, allerdings steht Lübeck als Oberzentrum auch eine deutlich höhere Zentralität als hierarchisch untergeordneten zentralen Orten im Umland zu, insbesondere in einer ansonsten ländlich geprägten Region. In einigen Segmenten (z.B. Möbel) bestanden sogar regelrechte Unterausstattungen.

Ob die Zentralitätssteigerung durch einen Ausbau der Innenstadt oder durch die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten am Stadtrand erfolgt, unterliegt den politischen Entscheidungsprozessen der Hansestadt Lübeck. Solange dies bundesgesetzlichen und landes- und regionalplanerischen Bestimmungen nicht entgegensteht, lässt sich daraus auch keine Unzulässigkeit des Vorhabens ableiten.

2.8 Landesplanerische Bewertungskriterien

2.8.1 Städtebauliches Integrationsgebot

Die CIMA führt an, dass der Standort aufgrund der geringen Einwohnerzahl im Nahbereich aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nicht gut geeignet sei. Die Erforderlichkeit einer weiteren peripheren Einzelhandelsagglomeration sei zu hinterfragen und wird von der CIMA weder als erforderlich noch als sinnvoll erachtet.

Die Aufgabe eines Verträglichkeitsgutachtens ist weder die Prüfung der Erforderlichkeit bzw. des Bedarfs einer Ansiedlung noch die Prüfung dessen Sinnhaftigkeit. Bei der Verträglichkeitsprüfung kommt es im Kern darauf an, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und unter Berücksichtigung des landes- und regionalplanerischen Bestimmungen dahingehend zu bewerten, ob diese in negative städtebauliche und raumordnerische Folgewirkungen umschlagen können (§ 1 Abs. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Standortbezogene Bewertungskriterien leiten sich vor allem aus den Bestimmungen des Landesentwicklungsplans hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebots ab. Unter Berücksichtigung der Ausnahmetatbestände wurde kein Verstoß gegen das Integrationsgebot festgestellt.

Die Standortentscheidung ist von der Hansestadt Lübeck gemeinsam mit dem Investor getroffen worden und über das politisch beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt legitimiert worden.

Bei der Prüfung der Ausnahmetatbestände im Hinblick auf das Integrationsgebot weist die CIMA in Anspielung auf die von Dr. Lademann & Partner in diesem Zusammenhang angeführte Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung Lübecks darauf hin, dass IKEA bereits mit zwei Einrichtungshäusern in der Metropolregion vertreten ist.

Die Ansiedlung von IKEA wird zweifelsohne zu einer Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung Lübecks führen. Lübeck verfügte zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung über keinen sogkräftigen Möbelanbieter mit einer Verkaufsfläche von mehr als 10.000 qm VK. Angesichts der oberzentralen Versorgungsfunktion bestand hier demnach ein immenser Nachholbedarf, der in der Vergangenheit zu erheblichen Kaufkraftabflüssen an andere Möbelstandorte geführt hat (z.B. in Richtung Möbel Kraft Bad Segeberg, Möbel Höffner Hamburg/Barsbüttel oder dem IKEA-Einrichtungshaus in Hamburg-Moorfleet). Die IKEA-Häuser in Hamburg

sind mehr als 60 bzw. 70 Kilometer von Lübeck entfernt. Der von der CIMA angeführte Bezugsrahmen Metropolregion mit seinen mehr als fünf Millionen Einwohnern kann hier nicht maßgeblich sein.

Des Weiteren wird bei der Prüfung der Ausnahmetatbestände im Hinblick auf das Integrationsgebot von der CIMA moniert, dass der suggerierte skandinavische Schwerpunkt des Vorhabens mittlerweile widerlegt wurde und das Einkaufszentrum damit über keinen erhöhten Spezialisierungsgrad verfüge. Vielmehr sei ein Großteil der Mieter bereits in der Region ansässig und in Einzelfällen müsse eine Schließung von Altstandorten vermutet werden.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung war nicht absehbar, dass die Schwerpunktsetzung auf skandinavische Anbieter und Marken im Laufe des Vermietungsprozesses aufgegeben wird. IKEA hat damals in Präsentationen und Broschüren explizit auf diese Schwerpunktsetzung hingewiesen und auch potenzielle Anbieter und Marken benannt. Aber auch ohne die skandinavische Schwerpunktsetzung stellt das Vorhaben in seiner Gesamtheit einen attraktiven Einzelhandelsstandort dar, der zu einer Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Lübecks beiträgt.

Dass einige der letztendlich eingezogenen Mietpartner bereits in der Region ansässig sind, hat für die Aussagekraft des Verträglichkeitsgutachtens keine Bewandtnis. Bei der Verträglichkeitsprüfung kommt es nur darauf an, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten, ob diese in negative städtebauliche und raumordnerische Folgewirkungen umschlagen können (§ 1 Abs. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die Vermutungen der CIMA über mögliche Schließungen von Geschäften an anderen Standorten sind im Übrigen rein spekulativ (Saturn LindenArcaden), nicht vorhabeninduziert (C&A Mühlenstraße[15]) oder bereits widerlegt (C&A Bad Oldesloe[16]).

Ferner wird bei der Prüfung der Ausnahmetatbestände im Hinblick auf das Integrationsgebot von der CIMA moniert, dass sich nach den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zwar noch Entwicklungsspielräume ergeben, die räumliche Verortung dieser Entwicklungsspielräume aber nicht the-

[15] C&A ist von einer Nebenlage vollständig in die Hauptlage Breite Straße gezogen und präsentiert sich dort heute deutlich attraktiver auf einer größeren Fläche.

[16] Die geplante C&A-Ansiedlung in Bad Oldesloe ist erfolgt (trotz der Filiale am Standort Lübeck-Dänischburg).

matisiert werde. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2007 heißt es: „Für die Weiterentwicklung des Lübecker Einzelhandels ist es erforderlich, die verbliebenden Entwicklungsspielräume mit höchster Priorität auf die Innenstadt zu richten."

Grundsätzlich ist auch hier voranzustellen, dass für eine Verträglichkeitsprüfung die Sinnhaftigkeit und Erforderlichkeit einer Standortentwicklung nicht maßgeblich ist. Die Empfehlungen entstammen dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck von 2007 und sind obendrein nicht bindend.

Dieses Konzept wurde mit Beschluss vom 24.02.2011 von der Bürgerschaft Lübeck durch das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept ersetzt. In diesem Konzept wird der Standort Lübeck-Dänischburg als Sonderstandort überregionaler Bedeutung definiert und für die geplante Entwicklung legitimiert. Die Standortentscheidung für Lübeck-Dänischburg ist von der Hansestadt Lübeck gemeinsam mit dem Investor getroffen worden und wird über das politisch beschlossene Einzelhandelskonzept legitimiert.

Die CIMA weist darauf hin, dass für den CITTI-Park konstatiert wurde, dass durch die Vorhabenplanung kein neuer Einzelhandelspol entsteht. Konsequenterweise hätte für den Standort Lübeck-Dänischburg auf das Gegenteil hingewiesen werden müssen.

Die Vorhabenrealisierung wird bzw. hat zu der Entstehung eines neuen Einzelhandelspols geführt. Dieser wurde jedoch über das politisch beschlossene Einzelhandelskonzept legitimiert. Ein Verstoß gegen das Integrationsgebot lässt sich daraus nicht ableiten.

2.8.2 Kongruenzgebot

Die CIMA hält die Aussage im Gutachten für falsch, das dem Einkaufszentrum in Lübeck-Dänischburg zugeordnete Einzugsgebiet überschreite das faktische Marktgebiet der Hansestadt Lübeck nicht. Aus raumordnerischer Sicht sei es nicht die Aufgabe Lübecks, das Umland mit Angeboten des periodischen Bedarfs zu versorgen. Sonst werden die Ansiedlungschancen in den Umlandkommunen eingeschränkt.

Das faktische Marktgebiet Lübecks geht auch im Segment des periodischen Bedarfs bereits heute über das Stadtgebiet hinaus. Dies liegt in Betriebsformen begründet, die nur Oberzentren vorbehalten sind und dementsprechend über

weiträumige Einzugsgebiete verfügen, wie z.B. das CITTI-SB-Warenhaus. Als Oberzentrum steht es Lübeck zu, solche Betriebsformen anzusiedeln.

Natürlich darf Lübeck die Grundversorgungsfunktion der Umlandstädte dabei nicht aushöhlen oder ersetzen. Die Bestandsanalyse hat jedoch gezeigt, dass dies in den Umlandkommunen auch nicht der Fall ist und die Ergebnisse der Wirkungsprognose lassen negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht hinsichtlich der Versorgungsstrukturen im periodischen Bedarf ebenfalls nicht erkennen.

Würde man der Argumentation der CIMA folgen, hätte dies zur Folge, dass einerseits keine weiträumig ausstrahlenden Betriebe, wie SB-Warenhäuser, mehr in Lübeck angesiedelt werden dürften. Andererseits würde dies auch bedeuten, dass es an überörtlich ausstrahlenden Einzelhandelsstandorten (z.B. Einkaufszentren) im Lübeck keine Angebote des periodischen Bedarfs mehr geben dürfte, da diese von ausstrahlungsstarken Anbietern im Standortverbund profitieren und einen Teil ihrer Umsätze stets mit Kunden von außerhalb des Stadtgebiets generieren.

2.9 Gutachterliche Empfehlungen

Die CIMA weist darauf hin, dass nicht erkennbar sei, wie die Empfehlung von Dr. Lademann & Partner, am Standort Lübeck-Dänischburg die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts oder eines SB-Warenhauses auszuschließen, umgesetzt worden ist. Für den EDEKA-Markt sei stattdessen eine Fläche von 3.500 qm vorgesehen. Die Empfehlung von Dr. Lademann & Partner wurde damit nicht ausreichend gewürdigt. Auch sei im Gutachten nicht konkretisiert worden, in welchem Sortiment die Reduzierung erfolgen sollte.

Im B-Plan werden SB-Warenhäuser explizit ausgeschlossen. Für das Einkaufszentrum wird die Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf auf 3.300 qm begrenzt.

Der EDEKA-Markt im Einkaufszentrum weist eine Verkaufsflächengröße von 2.390 qm auf und ist damit nur unwesentlich größer als der EDEKA-Markt in Bad Schwartau, der im Übrigen vom selben Kaufmann betrieben wird. Die restlichen Flächen werden von ergänzenden, kleinteiligen Anbietern ausgenutzt, wie es in Einkaufszentren üblich ist. Die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts wird damit faktisch nicht möglich sein.

Eine allgemeingültige Definition der Verkaufsflächengrößen von Verbrauchermärkten gibt es nicht. Dr. Lademann & Partner definieren Verbrauchermärkte in Anlehnung an die gif-Definition[17] als einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der über ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie über ein ergänzendes Angebot des kurz- und mittelfristigen Bedarfs verfügt. Der Verkaufsflächenrahmen bewegt sich dabei von 800 qm bis 5.000 qm. Große Verbrauchermärkte sind demnach Anbieter ab 3.000 bis 3.500 qm. Die Empfehlung, einen großen Verbrauchermarkt auszuschließen, wird damit über die Begrenzung der Fläche für den periodischen Bedarf auf 3.300 qm umgesetzt.

Die Reduzierungsempfehlung im Gutachten bezieht sich auf den periodischen Bedarf insgesamt, da sich die einzelnen Sortimente des periodischen Bedarfs überlagern und oftmals ‚unter einem Dach' angeboten werden. So führt jeder Lebensmittelmarkt auch Drogeriewaren oder Zeitungen/Zeitschriften. Auf Empfehlung der Landesplanungsbehörde wurde ein Drogeriemarkt im B-Plan ausgeschlossen.

[17] Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Definitionen der Einzelhandelsanalyse (2014).

Für die CIMA ist die Basis, von der die Reduzierungsempfehlungen abgeleitet worden sind, nicht nachvollziehbar. Bei einigen Branchen wurde die Verkaufsflächenreduzierung jeweils hälftig, bei anderen zu einem Verhältnis von 1 zu 3 auf die Standorte CITTI-Park und Dänischburg verteilt. Bei anderen Branchen erfolgte die Reduzierungsempfehlung nur zu Lasten des CITTI-Parks.

Grundsätzlich wurden die Reduzierungsempfehlungen rekursiv ermittelt. D.h. im Berechnungsmodell wurden die geplanten Verkaufsflächen und Umsätze soweit reduziert, bis sich die daraus resultierenden Umsatzumverteilungswirkungen in städtebaulich nicht mehr relevanten Größenordnungen bewegen.

Während das nördliche Lübecker Umland stärker vom Standort Dänischburg betroffen ist, ergibt sich für das südliche Lübecker Umland eine stärkere Betroffenheit durch den CITTI-Park. Daher haben Dr. Lademann & Partner in den Segmenten, bei denen von einer ähnlichen Anbieterstruktur sowie von ähnlichen Größendimensionierungen bei den beiden Planvorhaben auszugehen ist, eine hälftige Aufteilung der Verkaufsflächenreduzierung empfohlen. Dies trifft bei Papier/Büro/Schreibwaren/Büchern/Zeitschriften und Bekleidung/Schuhen/Accessoires zu. Damit konnte sichergestellt werden, dass die Wirkungen im gesamten Untersuchungsraum gleichmäßig abgemildert werden.

Bei Sport- und Campingbedarf wurde die Reduzierung vor allem zu Lasten des Standorts Lübeck-Dänischburg vorgenommen. Die Planung in Lübeck-Dänischburg sah eine Verkaufsflächengröße in diesem Segment von über 3.000 qm vor. Am CITTI-Park waren 1.000 qm zusätzliche VK geplant. Somit wären die Anbieter im nördlichen Umland deutlich stärker betroffen als die Anbieter im südlichen Umland. Um die Wirkungen gleichmäßiger im Raum zu verteilen, haben Dr. Lademann & Partner daher für den Standort Lübeck-Dänischburg eine stärkere Reduzierung empfohlen als für den CITTI-Park. Damit wird letztendlich auch verhindert, dass sich in Lübeck-Dänischburg ein besonders großer und anziehungsstarker Sportfachmarkt ansiedeln kann.

Bei Hausrat/Geschenkartikeln/Wohnaccessoires und Spielwaren/Hobbybedarf geht die Flächenreduzierung vollständig zu Lasten des CITTI-Parks. Bezogen auf Spielwaren liegt dies darin begründet, dass der CITTI-Park bereits über einen großen, sogkräftigen Fachmarkt (Toy'r'Us) verfügt, der seine Wirkungen auf die im nahen Umfeld gelegenen Standorte entfaltet. Um weitere Belastungen im Nahumfeld des CITTI-Parks zu verhindern, wurde das Reduzierungserfordernis daher vollständig dem CITTI-Park zur Last gelegt. Dabei wurde sichergestellt, dass die durch beide Planvorhaben ausgelösten Verdrängungswirkungen gegen

die Bad Schwartauer Innenstadt nicht die städtebauliche Relevanzschwelle überschreiten.

Bezogen auf Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires liegt dies in den Produktspezifikationen von IKEA begründet. Die Erweiterung des CITTI-Parks in diesem Segment wird über konventionelle Anbieter erfolgen, die größtenteils im direkten Wettbewerb mit den Anbietern in den Innenstädten stehen, da sie zum Teil dieselben Produkte führen oder es sich um dieselben Anbieter handelt. Am Standort Lübeck-Dänischburg wird ein großer Teil dieses Segments von IKEA angeboten werden. Die IKEA-Produkte verfügen über Spezifikationen und stehen daher nur indirekt im Wettbewerb mit den Anbietern in den Innenstädten. Dies gilt auch in Bezug auf das Einrichtungshaus Steinfeldt in der Innenstadt von Bad Schwartau, dessen Angebot vor allem durch hochwertige Marken wie WMF, ASA oder BODUM geprägt ist und damit zumindest nicht im unmittelbaren Wettbewerb zu IKEA steht. Durch die getroffenen Reduzierungsempfehlungen wird sichergestellt, dass die durch beide Planvorhaben ausgelösten Verdrängungswirkungen gegen die Bad Schwartauer Innenstadt nicht die städtebauliche Relevanzschwelle überschreiten.

Bezüglich der Maßgabe, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des House of Living nur 50 % der Gesamtverkaufsfläche betragen dürfe, wird von der CIMA der fehlende Begründungszusammenhang kritisiert. Zudem wird die Frage aufgeworfen, warum sich die daraus resultierende Konsequenz einer Reduzierung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen des House of Living um 1.000 qm VK nicht in den Empfehlungen von Dr. Lademann & Partner niedergeschlagen habe.

Hierbei handelt es sich nicht um Empfehlungen des Gutachters, sondern um Vorgaben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein als Landesplanungsbehörde, die im Gutachten nachrichtlich erwähnt ist (vgl. Seite 165f. im Verträglichkeitsgutachten).

Im B-Plan wurde die Gesamtverkaufsfläche für Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires daher auf 4.500 qm begrenzt, was einer Reduzierung der geplanten und geprüften Verkaufsfläche um 1.000 qm VK entspricht. Die Vorgabe, das House of Living dürfe nur zu 50 % zentrenrelevante Verkaufsflächen aufweisen, wird über den Durchführungsvertrag erfüllt.

3 Fazit

Wie die vorangegangenen Ausführungen zeigen, sind die von der CIMA aufgeführten Kritikpunkte weitgehend haltlos und widerlegbar.

Grundsätzlich fällt dabei auf, dass die CIMA in vielen Fällen die versorgungsstrukturelle Notwendigkeit und städtebauliche Sinnhaftigkeit der beiden Vorhaben in Frage stellt. Dabei handelt es sich jedoch um grundsätzliche Fragen, deren Beantwortung dem politischen Entscheidungsprozess der Hansestadt Lübeck obliegt. Es ist nicht die Aufgabe eines Verträglichkeitsgutachtens, eine Bedarfsprüfung zur Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit weiterer Einzelhandelsansiedlungen durchzuführen. In einem Verträglichkeitsgutachten geht es allein um die Frage, ob das Vorhaben gegen die Bestimmungen des BauGB sowie die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung verstößt.

Ob die Untersuchung von Dr. Lademann & Partner für eine fundierte bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung der beiden Einzelhandelsprojekte geeignet ist, bemisst sich demnach allein daran, ob die Ergebnisse plausibel und widerspruchsfrei hergeleitet worden sind und auf einer geeigneten, fachspezifischen Methodik sowie sachgerechten Grundannahmen basieren. Diesen Erfordernissen kommt das Gutachten vollständig nach. Dabei sind die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung verfügbaren Erkenntnismittel relevant. Die an einigen Stellen von der CIMA vorgebrachten Argumente, die sich auf neuere Erkenntnisse stützen, müssen insofern relativiert werden.

Die CIMA moniert vor allem, dass die Untersuchung von Dr. Lademann & Partner keinem Worst-case-Ansatz genüge. Begründet wird dies vor allem mit einer nicht sachgerechten Abgrenzung des Einzugsgebiets, einer zu niedrigen Flächenproduktivität für das Vorhaben in Lübeck-Dänischburg sowie der Berücksichtigung wirkungsmildernder Effekte. Hierzu ist folgendes festzuhalten:

- Die Einzugsgebiete sind sachgerecht abgegrenzt worden. Die Differenzierung der Einzugsgebiete nach den Ausstrahlungsstärken einzelner Vorhabenkomponenten entspricht den tatsächlichen Verhältnissen. Dadurch wurde letztendlich eine Nivellierung der Auswirkungen im Nahbereich vermieden und der Worst-Case-Ansatz sogar gestärkt.
- Die Flächenproduktivitäten resultieren aus realitätsbezogenen Einschätzungen zur Leistungsfähigkeit des in Lübeck-Dänischburg geplanten Einkaufszentrums unter Berücksichtigung der sozioökonomischen Rahmenbedingun-

gen, der wettbewerblichen Situation und der jeweiligen Standort- und Objekteigenschaften. Dabei ist herauszustellen, dass in Lübeck-Dänischburg kein innenstadttypisches Shoppingcenter, sondern ein Fachmarktzentrum mit Shopping-Elementen entstanden ist und auch stets geplant war. Zudem stehen die Vorhaben-Flächenproduktivitäten in einem plausiblen Verhältnis zu den Bestands-Flächenproduktivitäten, die ihrerseits sachgerecht geschätzt worden sind.

- Auch in einer Worst-Case-Analyse sind wirkungsmildernde Effekte zu berücksichtigen, um die Wirkungsprognose möglichst realitätsscharf modellieren zu können. Die Annahme, dass empirisch nachweisbare Kaufkraftabflüsse aus der Region zum Teil an den Vorhabenstandorten gebunden werden können und damit innerhalb des Einzugsgebiets nicht umverteilungswirksam sind, kann zweifelsfrei begründet werden.

Dem Worst-Case-Ansatz wird das Gutachten aber auch deshalb gerecht, da die Bewertung des Vorhabens und die daraus abgeleiteten Reduzierungsempfehlungen auf der Annahme basieren, dass Lübeck-Dänischburg und die CITTI-Park-Erweiterung gleichzeitig umgesetzt und wirkungswirksam werden und zudem Genin Süd zeitlich nachgelagert realisiert wird. Die Wirkungen wurden kumulierend ermittelt und bewertet.

Insgesamt liegt dem Gutachten damit ein standortadäquater Worst-case-Ansatz zu Grunde.

Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten sind für jeden betroffenen zentralen Versorgungsbereich im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz individuell bewertet worden. Die Bewertungen basierten auf einer detaillierten Analyse der einzelhandelsstrukturellen und städtebaulichen Ausgangslage an den betroffenen Standorten. Der von Dr. Lademann & Partner herangezogene Schwellenwert von 8,5 % Umverteilung diente dabei lediglich als Orientierungswert, ab dem die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche umschlagen können.

Auf Basis dieser Ergebnisse wurden über das Berechnungsmodell rekursiv Reduzierungsempfehlungen ermittelt, die für jeden betroffenen Standortbereich sicherstellen, dass weder die Funktionsfähigkeit der betroffenen Innenstädte vorhabeninduziert geschädigt wird noch deren Weiterentwicklungschancen signifikant beeinträchtigt werden.

Insgesamt ist das Gutachten von Dr. Lademann & Partner damit als Grundlage für die im B-Plan getroffenen Festsetzungen geeignet.

Hamburg, August 2014

Boris Böhm

Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH

WEISSLEDER ▪ EWER
Rechtsanwälte ■ Partnerschaft mbB

WEISSLEDER ■ EWER ▪ Rechtsanwälte Part mbB ▪ Walkerdamm 4-6 ▪ 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinisches Oberverwaltungsgericht
- 1. Senat -
Brockdorff-Rantzau-Str. 13
24837 Schleswig

Dr. sc. pol. Wolfgang M. Weißleder
Notar a.D. ▪ Rechtsanwalt ▪ bis 2013

Prof. Dr. Wolfgang Ewer
Rechtsanwalt ▪ Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Angelika Leppin
Rechtsanwältin ▪ Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Marcus Arndt
Rechtsanwalt ▪ Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Marius Raabe
Rechtsanwalt ▪ Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Gyde Otto
Rechtsanwältin ▪ Fachanwältin für Arbeitsrecht

Dr. Gunnar Postel
Rechtsanwalt ▪ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Bernd Hoefer
Rechtsanwalt

Dr. Tobias Thienel LL.M. (Edinburgh)
Rechtsanwalt

Dr. Christoph Berlin
Rechtsanwalt

ENTWURF
- AUSZUG -

Ihr Zeichen:	Unser Zeichen:	Kiel, den	Bearbeiter/-in:
	854/12 Ew/tt	….09.2014	RA Prof. Dr. Ewer

In der Verwaltungsrechtssache

Stadt Bad Schwartau	./.	Hansestadt Lübeck
Baumeister Rechtsanwälte		WEISSLEDER EWER

- 1 KN 6/12 -

erwidern wir auf den Schriftsatz der Antragstellerin vom 11.06.2014 wie folgt:

A. Zur neuen Ausarbeitung der CIMA Beratung + Management GmbH

Zu der neuen Ausarbeitung der CIMA Beratung + Management GmbH hat bereits die Beigeladene umfassend Stellung genommen und hierzu eine Stellungnahme des Büros Dr. Lademann & Partner beigebracht. Es bietet sich nicht an, dass wir die dortigen Ausführungen aus Sicht der Antragsgegnerin wiederholen. Angemerkt sei nur, dass die mit Schriftsatz der Antragstellerin vom 02.07.2014 nachgereichte erste Seite der

Ausarbeitung der CIMA Beratung + Management GmbH den Auftrag der Ausarbeitung erkennen lässt,

> „das Gutachten der Firma Dr. Lademann & Partner […] kritisch zu prüfen und mögliche fachliche Schwachstellen aufzuzeigen."

Die neue Ausarbeitung der CIMA Beratung + Management GmbH ist daher nicht nur der Form, sondern auch der Aufgabenstellung nach ein reines Parteigutachten. Die Inhalte der neuen Ausarbeitung sind daher von vornherein wenig belastbar. Im Übrigen überrascht vor diesem Hintergrund nicht, dass die von der CIMA Beratung + Management GmbH aufgeführten Kritikpunkte

> „weitgehend haltlos und widerlegbar [sind],"
>
> > Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung, Erwiderung auf die Stellungnahme der CIMA zum Verträglichkeitsgutachten von 2011, Anlage zum Schriftsatz der Beigeladenen vom 03.09.2014, S. 58.

Allerdings überrascht, dass die zitierte erste Seite der neuen Ausarbeitung der CIMA Beratung + Management GmbH erst auf Vorhalt eingereicht wurde. Sie bei der Einreichung zunächst wegzulassen, drängte sich angesichts der Nummerierung als Seite 1 und der auf allen anderen Seiten fehlenden Datierung und Unterschriften sicher nicht auf.

Schließlich sei noch, soweit in der neuen Ausarbeitung der CIMA Beratung + Management GmbH und in dem Schriftsatz der Antragstellerin vom 11.06.2014 auf ein Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung + Management GmbH vom 31.08.2010, erstellt im Auftrag verschiedener Einzelhandels- und ähnlicher Verbände aus dem Gebiet der Antragstellerin und anderer Gemeinden, verwiesen wird, der Hinweis gestattet, dass diese frühere Ausarbeitung sowohl der Antragsgegnerin als auch dem Büro Dr. Lademann & Partner bereits vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplans

bzw. vor der Erteilung des Gutachtens vom 21.03.2011 (Anlagenband Fachgutachten, Nr. 7) vorgelegen hat. Diese frühere Ausarbeitung der CIMA Beratung + Management GmbH ist auch Teil der Planunterlagen geworden (Anlagenband Fachgutachten, Nr. 4). Der Antragsgegnerin hat auch eine Gegenüberstellung zwischen dieser Ausarbeitung der CIMA Beratung + Management GmbH und einer früheren Ausarbeitung des Büros Dr. Lademann & Partner vom Mai 2010 vorgelegen (ebda.).

Soweit schließlich die neue Ausarbeitung der CIMA Beratung + Management GmbH verschiedentlich auf neuere Entwicklungen verweist, die der Begutachtung des Büros Dr. Lademann & Partner entgegenstünden,

> vgl. z.B. S. 2 mit Fn. 2, S. 9 mit Fn. 7, S. 10 a.E., S. 13 mit Fn. 8, S. 23 a.E., S. 31 f. der Ausarbeitung der CIMA Beratung + Management GmbH vom 20.02.2013, Anlage 1 zum Schriftsatz der Antragstellerin vom 11.06.2014,

ist der Hinweis angebracht, dass dies bereits in rechtlicher Hinsicht verfehlt ist, ohne dass es auf die Richtigkeit der jeweiligen Annahmen ankäme. Das folgt einerseits aus dem Umfang der gerichtlichen Überprüfung sachverständiger Prognosen, den der erkennende Senat erst kürzlich wie folgt beschrieben hat:

> „Auch in diesem Fall ist die gerichtliche Prüfung darauf beschränkt, ob die Prognose – bezogen auf den Zeitpunkt ihrer Erstellung – auf realistischen Aufnahmen beruht, methodisch einwandfrei erarbeitet worden und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden ist (Beschl. des Senats v. 28.06.2010, 1 LA 24/10, NordÖR 2010, 450 f.; BVerwG, Urt. v. 06.12.1985, 4 C 59.82, BVerwGE 72, 282 ff.),“
>
> (Hervorhebung durch den Unterzeichner)
>
> OVG Schleswig, Beschluss vom 12.08.2013 – 1 LA 57/12 –, NordÖR 2014, S. 128, 132.

Andererseits folgt Entsprechendes aus dem Umstand, dass es bei der gerichtlichen Kontrolle der bauleitplanerischen Abwägung auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Plan ankommt (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 1 BauGB),

> vgl. BVerwG, Urteil vom 01.04.2004 – 4 C 2.03 –, BVerwGE 120, S. 276, 283; Urteil vom 13.12.2007 – 4 C 9.06 –, BVerwGE 130, S. 83, 109; OVG Schleswig, Urteil vom 21.09.1994 – 1 K 7/93 –, zit. n. juris, Rn. 28 a.E.; Beschluss vom 14.08.2006 – 1 MR 5/06 –, NordÖR 2006, S. 359, 361; Urteil vom 24.04.2008 – 1 KN 9/07 –, NordÖR 2008, S. 452, 453; Beschluss vom 12.08.2013 – 1 LA 57/12 –, NordÖR 2014, S. 128, 132.

Deshalb kommt es auf neue Umstände oder Erkenntnisse nach dem Datum des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2011 schon vom Streitgegenstand her nicht an. Weil das Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner vom Dezember 2010 zu diesem Zeitpunkt noch eine verlässliche Prognosegrundlage war, kommt es auch auf neue Umstände oder Erkenntnisse vor dem Datum dieses Gutachtens nicht an.

Im Einzelnen dürfen wir zu zwei Aspekten des Schriftsatzes der Antragstellerin vom 11.06.2014 und der neuen Ausarbeitung der CIMA Beratung + Management GmbH nach ergänzender Prüfung bei der Antragsgegnerin folgende Ausführungen machen:

Dass die für den periodischen Bedarf formulierten Verkaufsflächenreduzierungen vollständig und ausschließlich zu Lasten des Sortiments Drogerieartikel gegangen seien, ist unzutreffend. Richtig ist, dass die Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente, d.h. für Lebensmittel, Drogerieartikel, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen sowie Zeitungen/Zeitschriften, in der Gesamtsumme von ursprünglich am Standort Dänischburg geplanten 4.700 m² entsprechend der Empfehlung des Büos Dr. Lademann & Partner um 1.200 m² auf 3.500 m² gekürzt worden sind. Der unter Berücksichtigung der Forderung der Landesplanungsbehörde erfolgte Ausschluss eines eigenständigen Drogeriemarktes ist eine davon unabhängige Festsetzung des Bebauungsplans. Schon allein die Tatsache, dass ein Drogeriemarkt nach heutigen Anforderungen eine Verkaufsfläche zwischen 600 und 800 m² aufweist zeigt,

dass die für nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt vorgenommene Reduzierung um 1.200 m² auch zu Lasten anderer nahversorgungsrelevanter Sortimente gegangen ist.

Die Kritik, dass bei der gutachterlichen Reduzierungsempfehlung nicht schon konkretisiert worden sei, an welchem Standort (CITTI oder IKEA) die empfohlene Verkaufsflächenreduzierung um insgesamt 1.200 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgenommen werden sollte, ist aus zwei Gründen irrelevant: Zum einen wurden die Umsatzumverteilungswirkungen der in beiden Bebauungsplänen festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen nach Konkretisierung bzw. Verteilung der Reduzierungsempfehlungen auf die beiden Standorte abschließend für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche ermittelt und bewertet. Dabei wurden auch die einzelnen Sortimente betrachtet. Die Bewertung kam zu dem Schluss, dass kritische Schwellenwerte nicht erreicht und Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht eintreten werden,

> Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung, Die Hansestadt Lübeck als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen, Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens, 21.03.2011, S. 162 ff.

Beim Umgang mit den Reduzierungsempfehlungen für nahversorgungsrelevante Sortimente kommt hinzu, dass hier die insgesamt zu reduzierenden Verkaufsflächen sämtlich am Standort Dänischburg in Ansatz gebracht wurden. Diese einseitige Verteilung der Reduzierungsempfehlung war insofern geboten, als am Standort Dänischburg (IKEA) deutlich mehr zusätzliche bzw. neue Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente geplant waren (+ 4.700 m²) als am Standort Buntekuh (+ 700 m²) und in der Folge die Auswirkungen der zusätzlichen Verkaufsflächen auf die umliegenden Versorgungsbereiche mit Nahversorgungsfunktion deutlich größer waren als am Standort Buntekuh.

[…]

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Normenkontrollverfahren der Stadt Bad Schwartau gegen die Hansestadt Lübeck vor dem OVG Schleswig (1 KN 6/12)

Gutachterliche Stellungnahme zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Einkaufszentrum

im Auftrag der
Inter IKEA Centre Grundstücks-GmbH / IKEA Verwaltungs GmbH
Hamburg, Februar 2015

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Normenkontrollverfahren der Stadt Bad Schwartau gegen die Hansestadt Lübeck vor dem OVG Schleswig (1 KN 6/12)

Gutachterliche Stellungnahme zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Einkaufszentrum

Projektnummer: 14DLP1651
Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Boris Böhm
Unter Mitarbeit von: Halina Gebert

im Auftrag der
Inter IKEA Centre Grundstücks-GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau

IKEA Verwaltungs GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

1 Einführung 1

2 Auswirkungen im periodischen Bedarf auf Bad Schwartau gemäß Gutachten aus 2011 2

3 Städtebauliche/raumordnerische Bewertung der Auswirkungen im periodischen Bedarf 4

4 Funktion des Lebensmittelanbieters im Einkaufszentrum 8

5 Kundenbefragung im Luv-Einkaufszentrum 10

5.1 Kundenherkunft 10
5.2 Einkaufsalternativen 12
5.3 Einkaufsbeträge und Einkaufshäufigkeiten 14
5.4 Zur Marktbedeutung des EDEKA-Markts 16

6 Fazit 19

1 Einführung

Dr. Lademann & Partner haben im Auftrag der KWL Lübeck den Ansiedlungsprozess des Luv-Einkaufszentrums in Lübeck-Dänischburg gutachterlich begleitet.

Derzeit läuft ein Normenkontrollverfahren der Stadt Bad Schwartau gegen die Hansestadt Lübeck vor dem OVG Schleswig (1 KN 6/12). Gegenstand der Klage ist der zur Vorhabenrealisierung aufgestellte B-Plan 27.52.01 „Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA)".

Im Zuge des Verfahrens ist deutlich geworden, dass sich die Stadt Bad Schwartau insbesondere auf eine mögliche Einschränkung hinsichtlich ihrer Grundversorgungsfunktion als Stadtrandkern I. Ordnung (vergleichbar mit einem Unterzentrum) berufen kann.

Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme nehmen Dr. Lademann & Partner daher nochmal vertiefend (und über die Ausführungen im Hauptgutachten von 2011 hinausgehend) Bezug zu den Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens im Segment der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit besonderem Fokus auf die Stadt Bad Schwartau.

Um die gutachterlichen Aussagen verifizieren zu können, wurde im Dezember 2014 eine Kundenbefragung beim EDEKA-Markt im Luv-Einkaufszentrum durchgeführt, die Aufschluss über die Kundenherkunft und das veränderte Einkaufsverhalten beim Einkauf von Lebensmitteln der Verbraucher in der Region liefert. Zudem wurden Dr. Lademann & Partner differenzierte Echtumsatzzahlen für die EDEKA-Märkte im Luv und in Bad Schwartau zur Verfügung gestellt, die Aufschluss über die tatsächlich erreichten Umsatzvolumina und deren Entwicklungen geben.

2 Auswirkungen im periodischen Bedarf auf Bad Schwartau gemäß Gutachten aus 2011

Im Verträglichkeitsgutachten von 2011 wurden die Auswirkungen im periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets (Kernbereich) dezidiert ermittelt und bewertet. Dies gilt insbesondere auch für die Stadt Bad Schwartau, die sich innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets befindet.

Nach den Berechnungen von Dr. Lademann & Partner ergab sich für die ursprünglich vorgesehene Größendimensionierung dieses Sortiments am Standort Lübeck-Dänischburg in Höhe von 4.700 qm Verkaufsfläche eine Umsatzumverteilungsquote bezogen auf die Anbieter in der Innenstadt von Bad Schwartau von rd. 12,9 % bzw. bezogen auf die Streulagen im Stadtgebiet von Bad Schwartau von rd. 12,7 %.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich die für den periodischen Bedarf relevanten Kerneinzugsgebiete des IKEA-Standorts in Lübeck-Dänischburg und des CITTI-Parks räumlich nicht überlagern. Während der CITTI-Park bzw. die dort ansässigen Anbieter des periodischen Bedarfs vor allem auf das südliche und südwestliche Stadtgebiet Lübecks sowie das südliche/südwestliche Umland abzielen, erstreckt sich das Kerneinzugsgebiet der Anbieter des periodischen Bedarfs am Standort Dänischburg auf das nördliche/nordwestliche Lübecker Stadtgebiet sowie das nördliche Umland (inkl. Bad Schwartau). Bad Schwartau wird damit im Hinblick auf den periodischen Bedarf im Wesentlichen nur von dem Vorhaben in Lübeck-Dänischburg betroffen sein.

In der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bad Schwartau sind Dr. Lademann & Partner zu dem Ergebnis gekommen, dass die Bad Schwartauer Innenstadt am stärksten betroffen sein wird. Dies wurde vor allem über das Vorhandensein typgleicher Anbieter abgeleitet, wie z.B. Rewe, Sky[1] oder EDEKA. Die Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen in Verbindung mit der Tatsache, dass am Vorhabenstandort (gemäß B-Plan Festsetzung) ein großer Verbrauchermarkt mit bis zu etwa 4.500 qm Verkaufsfläche entstehen könnte, der damit deutlich größer als die in Bad Schwartau ansässigen Märkte wäre, veran-

[1] Der Sky-Verbrauchermarkt ist mittlerweile durch einen Bio-Supermarkt ersetzt worden.

lasste Dr. Lademann & Partner zu einer deutlichen Reduzierungsempfehlung, um städtebaulich/raumordnerisch relevante Auswirkungen ausschließen zu können.

Zum einen wurde empfohlen, die Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf am Standort Dänischburg von 4.700 qm auf 3.500 qm zu reduzieren. Zum anderen wurde empfohlen, im B-Plan dafür Sorge zu tragen, dass sich weder ein SB-Warenhaus noch ein großer Verbrauchermarkt am Standort ansiedeln kann. Dem ist die Hansestadt Lübeck mit den Festsetzungen im B-Plan umfänglich gefolgt. Darüber hinaus wurde noch die landesplanerische Empfehlung, Drogeriemärkte grundsätzlich auszuschließen, in den B-Plan mit aufgenommen.

Für die reduzierte Variante (max. 3.500 qm Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf) haben Dr. Lademann & Partner eine prospektive Umsatzumverteilungsquote in Höhe von max. 9,6 % bezogen auf die Bad Schwartauer Innenstadt ermittelt. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich/raumordnerisch relevante Auswirkungen können damit aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner ausgeschlossen werden.

Die Wirkungsanalyse aus 2011 unterlag dabei einem Worst-Case-Szenario:

- So wurde unterstellt, dass die im B-Plan festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze für den periodischen Bedarf im Einkaufszentrum von 3.300 qm vollständig von einem Verbrauchermarkt ausgenutzt wird. Tatsächlich ist der EDEKA-Markt mit rd. 2.400 qm Verkaufsfläche jedoch deutlich kleiner dimensioniert. Die übrigen Flächen sind überwiegend mit spezialisierten Kleinflächenkonzepten belegt (z.B. Niederegger Marzipan, Weinladen, Apotheke etc.). Die gutachterlichen Annahmen gehen somit von einem Maximum an Ausstrahlungskraft und Attraktivität für den Verbrauchermarkt aus.
- Es wurde davon ausgegangen, dass sich die Wirkungen im periodischen Bedarf nicht über das gesamte Einzugsgebiet verteilen, sondern auf den Kernbereich (Zone 1 des Einzugsgebiets) konzentrieren[2]. Eine Nivellierung der Auswirkungen im Kernbereich wurde damit vermieden. Die ermittelten Auswirkungen für Bad Schwartau stellen Maximalwerte dar.
- Die angenommene Flächenproduktivität entspricht mit 4.200 € / qm Verkaufsfläche in Anbetracht der standortseitigen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen einem Worst-Case-Ansatz.

[2] Die Umsatzherkunft im periodischen Bedarf aus dem Kernbereich (Zone 1) wurde auf 80 % prognostiziert.

3 Städtebauliche/raumordnerische Bewertung der Auswirkungen im periodischen Bedarf

Bei der gutachterlichen Bewertung, dass von dem Vorhaben in der reduzierten Variante keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen und die Innenstadt von Bad Schwartau zu erwarten sein werden, wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

Die betroffenen Magnetbetriebe in diesem Segment (REWE, Sky, EDEKA, Aldi) liegen mit Ausnahme eines Penny-Marktes allesamt in der Innenstadt von Bad Schwartau[3] und profitieren von den Agglomerationseffekten des Innenstadtstandorts. Grundsätzlich gilt, dass ein Einzelhandelsstandort umso anziehungskräftiger ist, je größer das Angebot ist. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung betrug die Verkaufsfläche in der Bad Schwartauer Innenstadt im periodischen Bedarf rd. 6.400 qm. In Lübeck-Dänischburg können gemäß B-Plan max. 3.300 qm Verkaufsfläche (+ 200 qm im IKEA-Haus) und damit nur in etwa die Hälfte realisiert werden.

Die strukturprägenden Anbieter in Bad Schwartau (REWE, Sky, EDEKA, Aldi) profitieren ebenso von der der zentralen Lage im Siedlungsgebiet. Neben der Größe ist die räumliche Nähe zu den Wohnorten der Verbraucher das zweite wichtige Entscheidungskriterium bei der Einkaufsstättenwahl. Im periodischen Bedarf gilt das empirisch belegbare Prinzip „Nähe schlägt Größe“. So verhalten sich die Verbraucher beim Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel) besonders distanzsensibel. M.a.W. je näher ein Versorgungsstandort zum Wohnort liegt, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Verbraucher dort auch einkaufen wird. Wie die nachfolgende Karte verdeutlicht, liegen alle relevanten Lebensmittelanbieter Bad Schwartaus deutlich günstiger zu den Siedlungsgebieten als der Standort Dänischburg[4]. Während der Standort Dänischburg mehr als zwei Kilometer vom Kernstadtgebiet Bad Schwartaus entfernt liegt, befindet sich fast das gesamte Siedlungsgebiet von Bad Schwartau innerhalb eines Zwei-Kilometer-Radius rund um die Bad Schwartauer Innenstadt.

[3] Der Aldi-Markt im Stockelsdorfer Weg in Bad Schwartau ist erst kürzlich eröffnet worden und war zum Zeitpunkt der Begutachtung noch nicht realisiert.

[4] Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gab es den Sky-Markt noch, der heute durch einen Bio-Supermarkt ersetzt worden ist.

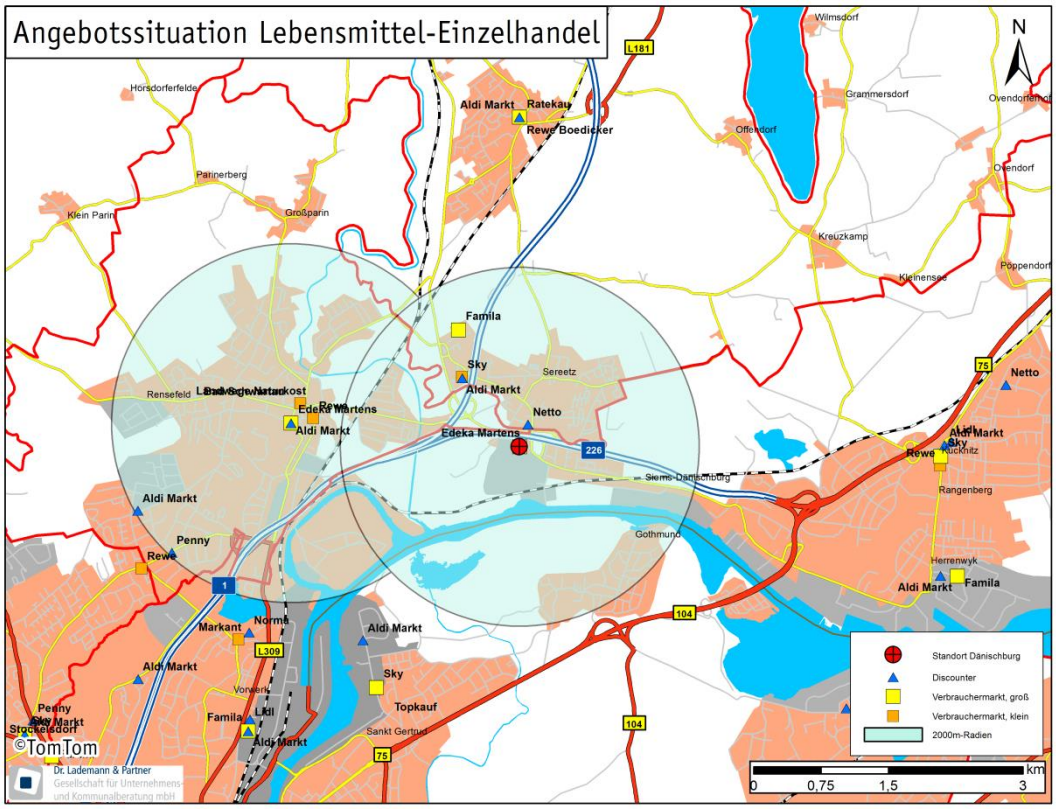


Abbildung 1: Angebotssituation im Kernbereich rund um den Standort des Luv-Einkaufszentrums

Von daher ist es unwahrscheinlich, dass die in Bad Schwartau lebenden Verbraucher in signifikantem Maße an den in der Innenstadt von Bad Schwartau verorteten Anbietern vorbeifahren, um Lebensmittel am Standort Dänischburg einzukaufen. Dies gilt insbesondere auch für den attraktiven EDEKA-Markt im P1-Center, der nicht nur über eine ähnliche Größenordnung wie der EDEKA-Markt am Standort Dänischburg verfügt, sondern auch ein groß dimensioniertes Stellplatzangebot aufweist. An dieser Stelle sei ferner darauf hingewiesen, dass der Betreiber des EDEKA-Markts in der Bad Schwartauer Innenstadt derselbe Kaufmann ist, der den EDEKA-Markt am Standort Dänischburg führt.

Hinzu kommt, dass der Verbrauchermarkt am Standort Dänischburg in das Einkaufszentrum integriert ist. Für die Verbraucher ist es aber deutlich komfortabler, einen Lebensmittelmarkt direkt anfahren und aufsuchen zu können, ohne dafür mit dem Einkaufswagen noch durch eine Mall gehen zu müssen.

Zudem wurde berücksichtigt, dass vor allem EDEKA und Aldi in der Innenstadt von Bad Schwartau neuwertige Flächen im erst vor wenigen Jahren (2008) eröffneten P1-Center belegt haben und besonders attraktiv und leistungsfähig aufgestellt sind.

Der REWE-Markt in der Bad Schwartauer Innenstadt weist zwar funktionale Schwächen hinsichtlich seines Stellplatzangebots und seiner Größendimensionierung auf, eine vorhabeninduzierte Aufgabe halten Dr. Lademann & Partner aber dennoch für unwahrscheinlich. So zeigt das Angebot im periodischen Bedarf im Verhältnis zur Einwohnerzahl Bad Schwartaus keinen Überbesatz an Fläche, so dass auch für den Rewe-Markt nach Abzug des vorhabeninduzierten Kaufkraftabflusses noch ein ausreichend hohes Umsatzpotenzial besteht.

Aber selbst wenn Rewe seinen Standort in der Innenstadt von Bad Schwartau aufgeben sollte (was bislang nicht eingetreten ist und von Dr. Lademann & Partner auch nicht erwartet wird), wird die Versorgungsfunktion der Bad Schwartauer Innenstadt dadurch nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt. So würden sich auch bei einer Aufgabe von Rewe mit EDEKA, Aldi und dem Bio-Supermarkt noch drei strukturprägende Lebensmittelanbieter in der Innenstadt von Bad Schwartau befinden, die ein umfassendes und nach Betriebstypen differenziertes Angebotsspektrum (Verbrauchermarkt, Discounter, Bio-Supermarkt) sicherstellen. Die Nahversorgungsfunktion der Bad Schwartauer Innenstadt wäre damit in jedem Falle gegeben, so dass eine Betriebsaufgabe von Rewe eher als wettbewerbliche denn als städtebauliche Folgewirkungen einzuordnen wäre. Eine Aufgabe weiterer Betriebe in der Innenstadt kann definitiv ausgeschlossen werden, da die im Falle einer Betriebsaufgabe von Rewe die dann frei werdenden Umsatzpotenziale den noch in der Innenstadt befindlichen Anbietern größtenteils zu Gute kommen und diese damit absichern würden.

Der Sky-Verbrauchermarkt ist zwar mittlerweile aufgegeben worden, konnte jedoch 2013 durch einen Bio-Supermarkt nachgenutzt werden[5]. Dies hat einerseits sowohl zu einer Ausweitung der Angebotsvielfalt als auch zu einer qualitativen Verbesserung des Angebots im periodischen Bedarf in der Innenstadt von Bad Schwartau beigetragen (vorher gab es keinen Bio-Supermarkt). Andererseits stützt dies aber auch die Einschätzung Dr. Lademann & Partners, dass Bad Schwartau (auch nach dem Markteintritt von Lübeck-Dänischburg) grundsätzlich noch über genügend Umsatzpotenziale im periodischen Bedarf verfügt, die Nachnutzungen von Geschäftsaufgaben ermöglichen.

[5] Zu diesem Zeitpunkt war der Satzungsbeschluss für den B-Plan 27.52.01 bereits gefasst. Der Betreiber des Bio-Supermarkts hat also im Wissen gehandelt, dass am Standort Dänischburg ein Verbrauchermarkt entstehen wird und offenbar keine Bedenken hinsichtlich der ökonomischen Tragfähigkeit seines Betriebs gehabt.

Aufgrund des Ausschlusses eines Drogeriemarkts am Standort Dänischburg wird der in der Innenstadt von Bad Schwartau ansässige Rossmann in seinem Bestand ebenfalls nicht gefährdet.

Insofern kommen Dr. Lademann & Partner im Verträglichkeitsgutachten zu dem Ergebnis, dass eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe mit der Folge einer Einschränkung der Versorgungsfunktion und/oder städtebaulichen Missständen in Bezug auf Bad Schwartau ausgeschlossen werden kann. Die von der Landesplanung zugewiesene Versorgungsfunktion Bad Schwartaus (Stadtrandkern I. Ordnung), die mit derjenigen eines Unterzentrums gleichzusetzen ist und sich vor allem auf die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung beschränkt, wird durch den Standort Dänischburg nicht gefährdet.

4 Funktion des Lebensmittelanbieters im Einkaufszentrum

Grundsätzlich muss berücksichtigt werden, dass Lebensmittelmärkte in Einkaufszentren lediglich der Abrundung des Branchenmixes dienen. So ist auch das am Standort Dänischburg entstandene Einkaufszentrum im Kern nicht auf eine Nahversorgungsfunktion fokussiert, sondern verfolgt eine großräumige Kundenansprache. Lebensmittel werden arrondierend angeboten, um gewisse Mitnahmeeffekte auszulösen. Diese sind jedoch überschaubar, da das Kopplungspotenzial des Lebensmitteleinkaufs mit dem Besuch eines Möbelhauses oder dem Einkauf zentrenrelevanter Sortimente (z.B. Bekleidung) aufgrund der unterschiedlichen Bedarfshäufigkeit und Einkaufsanlässe begrenzt ist. Zum einen werden Lebensmittel öfter eingekauft (periodischer Bedarf vs. aperiodischer Bedarf). Zum anderen geht es beim Lebensmitteleinkauf um den typischen Versorgungseinkauf, während der Einkauf von Sortimenten des aperiodischen Bedarfs eher einem Shoppingcharakter unterliegt (Einkaufsbummel).

Nach Auswertung der Shoppingcenter-Datenbank des EHI Retail Institute beträgt der durchschnittliche Flächenanteil der Sortimente Lebensmittel und Körperpflege (periodischer Bedarf) aller deutschen Einkaufszentren etwa 10 %. Selbst wenn die maximal mögliche Fläche für den periodischen Bedarf am Standort Dänischburg ausgenutzt wird, beläuft sich der Anteil an der Gesamtfläche (Einkaufzentrum inkl. IKEA) auf höchstens 7 %. Die Flächendimensionierung für den periodischen Bedarf am Standort Dänischburg ist demnach nicht untypisch für die Betriebsform Einkaufszentrum und fällt im Schnitt sogar geringer aus. Jedenfalls muss deutlich festgehalten werden, dass die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts im Luv-Einkaufszentrum nicht auf eine Aushöhlung der Grundversorgungsfunktion Bad Schwartaus abzielt und dies auch nicht zu leisten vermag. Dazu liegt der Standort zudem zu weit von den Kernsiedlungsgebieten Bad Schwartaus entfernt.

Dennoch erfüllt der EDEKA-Markt im Luv-Einkaufszentrum auch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung in Dänischburg. In einem Umkreis von rund einem Kilometer rund um das Luv-Einkaufszentrum leben in Lübeck-Dänischburg aktuell rd. 700 Menschen. Diese wurden bislang vorwiegend von den Lebensmittelmärkten in Ratekau versorgt, die jedoch allesamt nicht mehr fußläufig von Dänischburg erreichbar sind. Die Realisierung des EDEKA-

Marktes im Luv-Einkaufszentrum hat für die Bewohner Dänischburgs nun ein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot geschaffen.

5 Kundenbefragung im Luv-Einkaufszentrum

Im Dezember 2014 wurde eine Kundenbefragung[6] im EDEKA-Markt im Luv-Einkaufszentrum durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Befragung sind im Folgenden dargestellt:

5.1 Kundenherkunft

Knapp über 40 % der Kunden stammen aus Lübeck, knapp 60 % der Kunden des EDEKA-Markts kommen aus dem Umland. Von den Umlandkunden sind rd. 18 % aus Ratekau und lediglich rd. 13 % aus Bad Schwartau. Die Herkunft der restlichen Umlandkunden verteilt sich dispers im Raum.

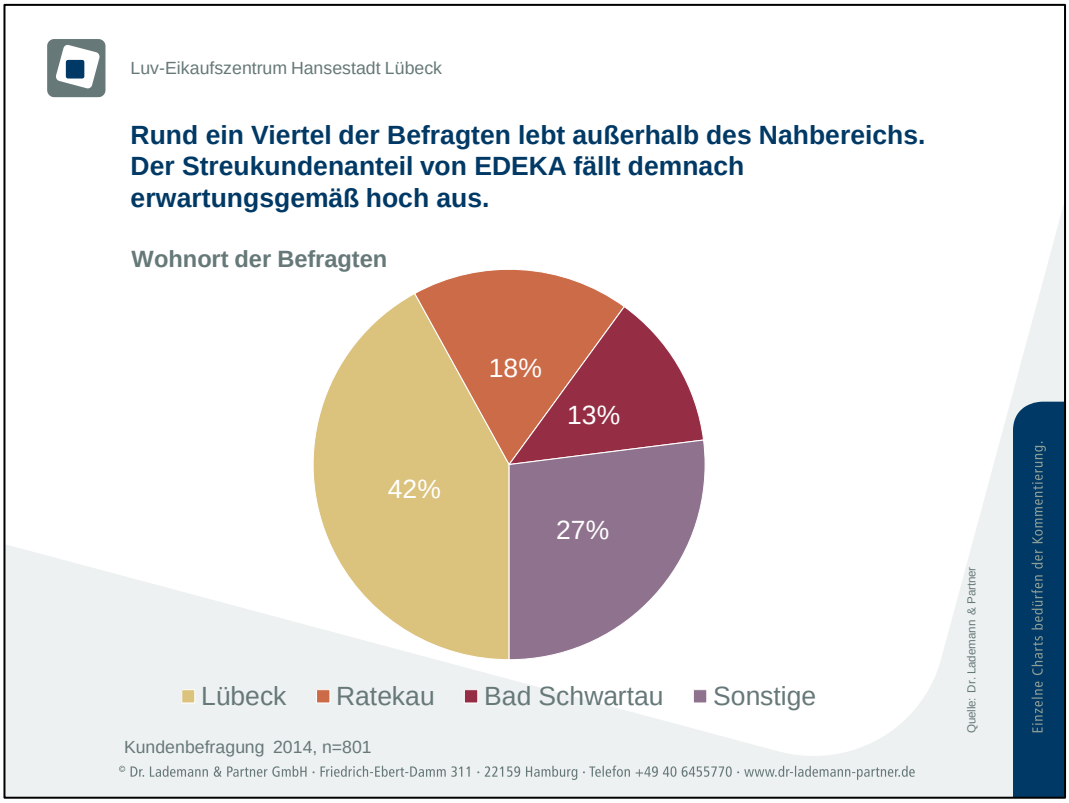


Abbildung 2: Kundenherkunft

[6] Befragt wurde in der 50. Kalenderwoche, verteilt über alle Öffnungstage des Centers. Die Stichprobengröße der EDEKA-Kunden betrug n=800. Die Befragung fand unmittelbar vor dem Eingang zum EDEKA-Markt statt.

Noch differenzierter ausgewertet nach den Wohnorten/Stadtteilen der Befragten ergibt sich folgendes Bild:

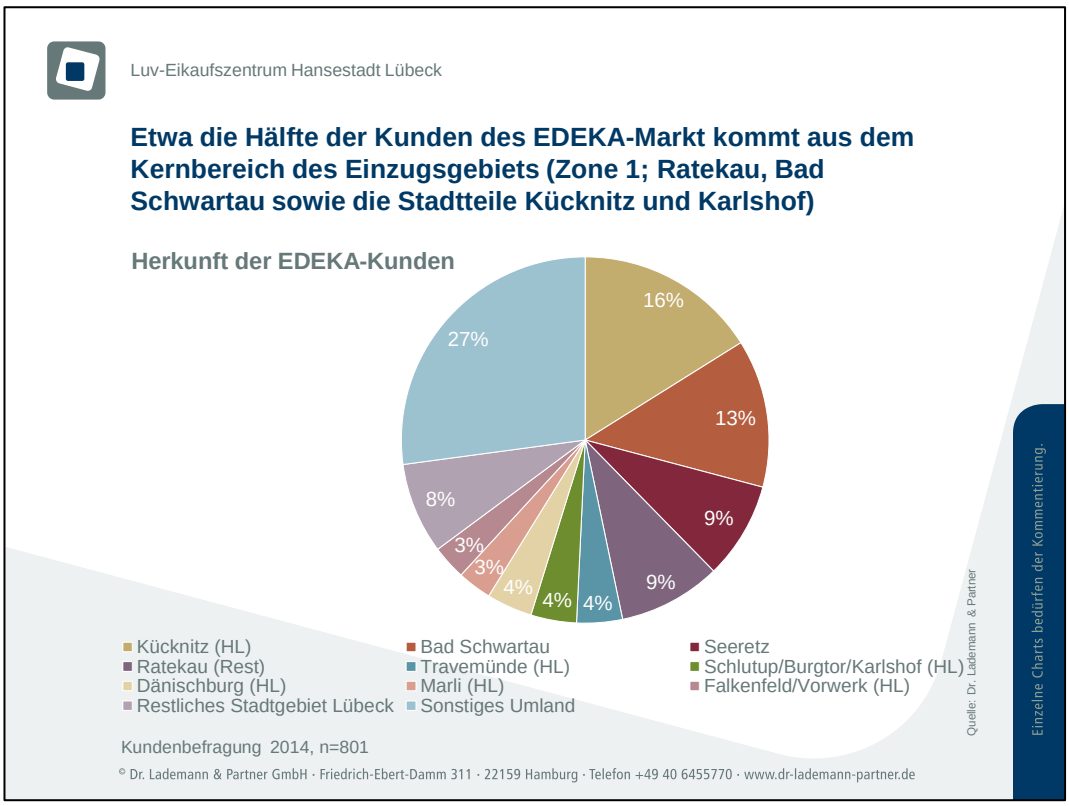


Abbildung 3: Kundenherkunft (differenziert)

Knapp über die Hälfte der EDEKA-Kunden stammt aus dem Kernbereich des Einzugsgebiets (Zone 1; Bad Schwartau, Ratekau (inkl. Sereetz), Kücknitz (inkl. Dänischburg)). Dr. Lademann & Partner sind bei ihrer Wirkungsprognose im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Kundenanteil im Kernbereich von rd. 80 % ausgegangen. Gegenüber der Prognose verteilen sich die Kunden und damit auch die Auswirkungen im periodischen Bedarf weitaus stärker in den Raum hinein als angenommen. Die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen für Bad Schwartau werden insofern nicht erreicht und fallen tatsächlich geringer aus. Das Gutachten ist damit aber dem Worst-Case-Anspruch gerecht geworden.

Rd. 4 % der Kunden kommen direkt aus Lübeck-Dänischburg. Angesichts der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl in Dänischburg stellt dies einen relativ hohen Wert dar, der die Nahversorgungsfunktion des EDEKA-Marktes für die umliegende Wohnbevölkerung verdeutlicht (siehe auch Kap. 5.4).

5.2 Einkaufsalternativen

Des Weiteren wurden die EDEKA-Kunden befragt, wo sie Lebensmittel gekauft hätten, wenn es den EDEKA-Markt im Luv-Einkaufszentrum nicht geben würde. Unter den Verbrauchern aus Lübeck gaben über 80 % an, sie würden stattdessen einen Lebensmittelmarkt im Lübecker Stadtgebiet aufsuchen. Bei den Umlandbewohnern werden vor allem Bad Schwartau (rd. 28 %) und Ratekau (rd. 23 %) angeführt. Insgesamt betrachtet gaben also 20 % der EDEKA-Kunden im Luv-Shoppingcenter an, sie hätten alternativ innerhalb von Bad Schwartau eingekauft.

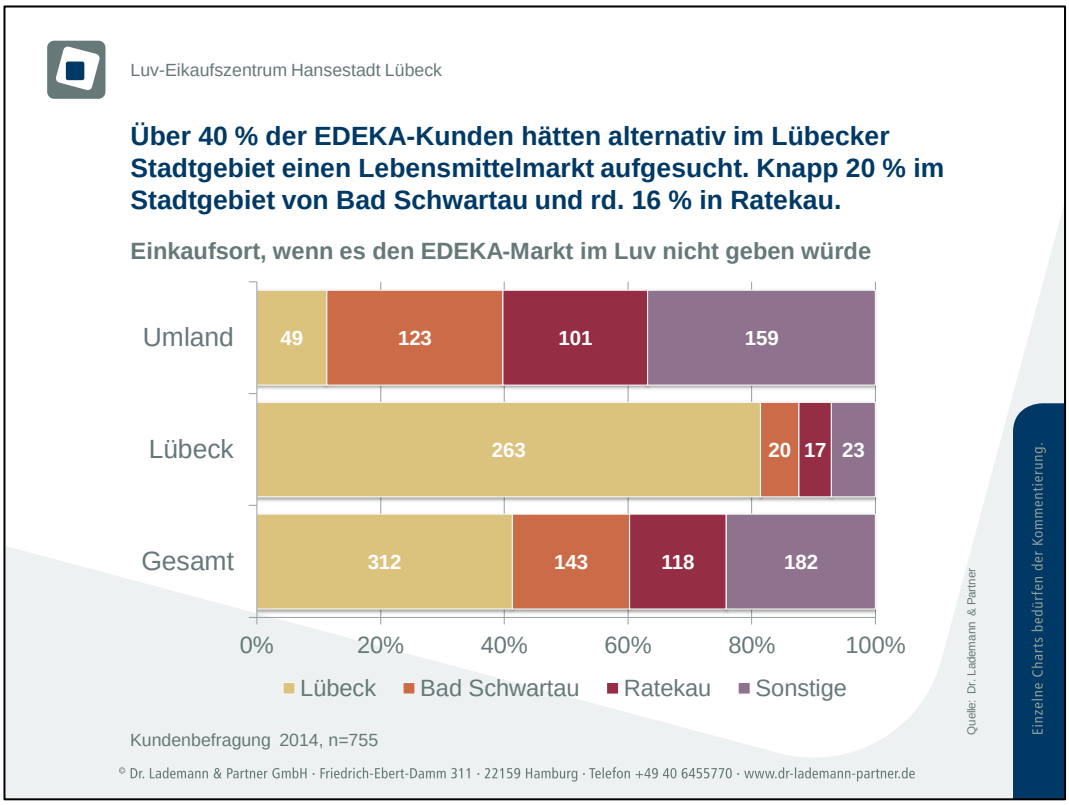


Abbildung 4: Einkaufsalternativen

Differenziert nach den einzelnen Anbietern ergibt sich dabei folgendes Bild:

- In Bad Schwartau wurde zu etwa 70 % der EDEKA-Markt in der Innenstadt als Einkaufsalternative benannt. Lediglich rd. 6 % gaben an, sie würden stattdessen den Rewe-Markt in der Innenstadt aufsuchen. Die übrigen Nennungen entfielen vor allem auf die Lebensmitteldiscounter.

  Festzuhalten bleibt damit, dass vor allem der EDEKA-Markt in der Innenstadt von Bad Schwartau von Umsatzrückgängen betroffen sein wird, was angesichts der Typgleichheit nicht überrascht. An dieser Stelle sei aber nochmals darauf hingewiesen, dass es sich hier um denselben Kaufmann handelt – die Umsatzverschiebungen also innerhalb desselben Unternehmens stattfinden. Da der Markt in Bad Schwartau leistungsstark aufgestellt ist, sehen Dr. Lademann & Partner hier nach wie vor keine Bestandsgefährdung. Der Rewe-Markt ist dagegen vergleichsweise gering betroffen. Sollte der Rewe-Markt tatsächlich schließen, so kann dies nur bedingt auf die Entwicklung in Dänischburg zurückgeführt werden.

- In Ratekau verteilen sich die Nennungen stärker auf eine größere Anzahl von Betrieben. Als Einkaufsalternativen wurden vor allem der Rewe-Markt in der Rosenstraße (rd. 23 %), der Famila-Markt in Seeretz (rd. 15 %) sowie der Aldi-Discounter in Sereetz (rd. 22 %) genannt.

- Im Lübecker Stadtgebiet werden vor allem Betriebe in Kücknitz genannt. Rund 25 % der Nennungen entfallen auf den Sky am Kirchplatz, rd. 14 % auf den Famila-Markt am Hochofen und rd. 13 % auf Rewe in der Kücknitzer Hauptstraße. Rd. 18 % der Verbraucher aus Lübeck führten zudem die beiden Aldi-Discounter an und rd. 13 % den Lidl-Discounter in der Solmitzstraße. Die Wirkungen verteilen sich also auch hier relativ gleichmäßig auf eine große Anzahl von Betrieben.

Insgesamt betrachtet, ergibt sich die stärkste Betroffenheit mit Abstand für den EDEKA-Markt in der Innenstadt von Bad Schwartau. Rd. 13 % der EDEKA-Kunden im Luv-Einkaufszentrum gaben an, sie hätten alternativ den EDEKA-Markt in Bad Schwartau aufgesucht. Es folgen der Rewe-Markt in Ratekau, der Aldi-Discounter in Ratekau und der Sky in Kücknitz (jeweils rd. 3%).

5.3 Einkaufsbeträge und Einkaufshäufigkeiten

Im Schnitt geben die EDEKA-Kunden rd. 22 € für ihren Einkauf aus. Dieser Wert bewegt sich in einer für diese Betriebsform durchschnittlichen Größenordnung.[7]

Signifikante Unterschiede zwischen den Umlandkunden und den Kunden aus Lübeck ergeben sich dabei nicht. Betrachtet man nur die Bad Schwartauer, so fällt der durchschnittliche Einkaufsbetrag mit knapp 21 € etwas geringer aus.

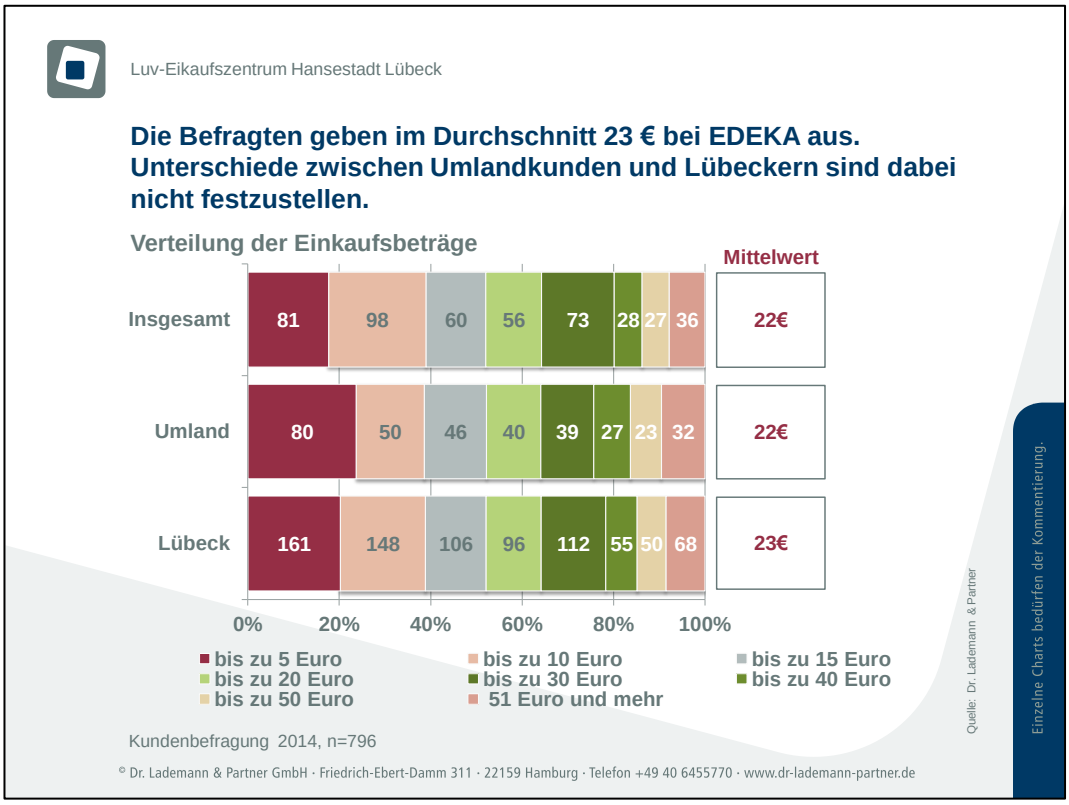


Abbildung 5: Durchschnittlicher Einkaufsbetrag

Nur geringe Unterschiede zeigen sich zwischen den Umlandkunden und denjenigen aus Lübeck auch bei den Einkaufshäufigkeiten. Etwa 40 % der Kunden suchen den EDEKA-Markt regelmäßig auf (mindestens wöchentlich); weitere rd. 15 % zumindest alle 14 Tage. Diese Zahlen stehen in Einklang mit der Kundenherkunft, die auf eine weiträumige Ausstrahlung des Marktes hindeutet. Sie verdeutlichen aber auch, dass der EDEKA-Markt nicht die Nahversorgungsfunktion von bestehenden Märkten ersetzt.

[7] Laut Zahlen des EHI Retail Institute beträgt der Durchschnittsbon für Große Supermärkte (2.500 bis 5.000 qm Verkaufsfläche) rd. 20 €.

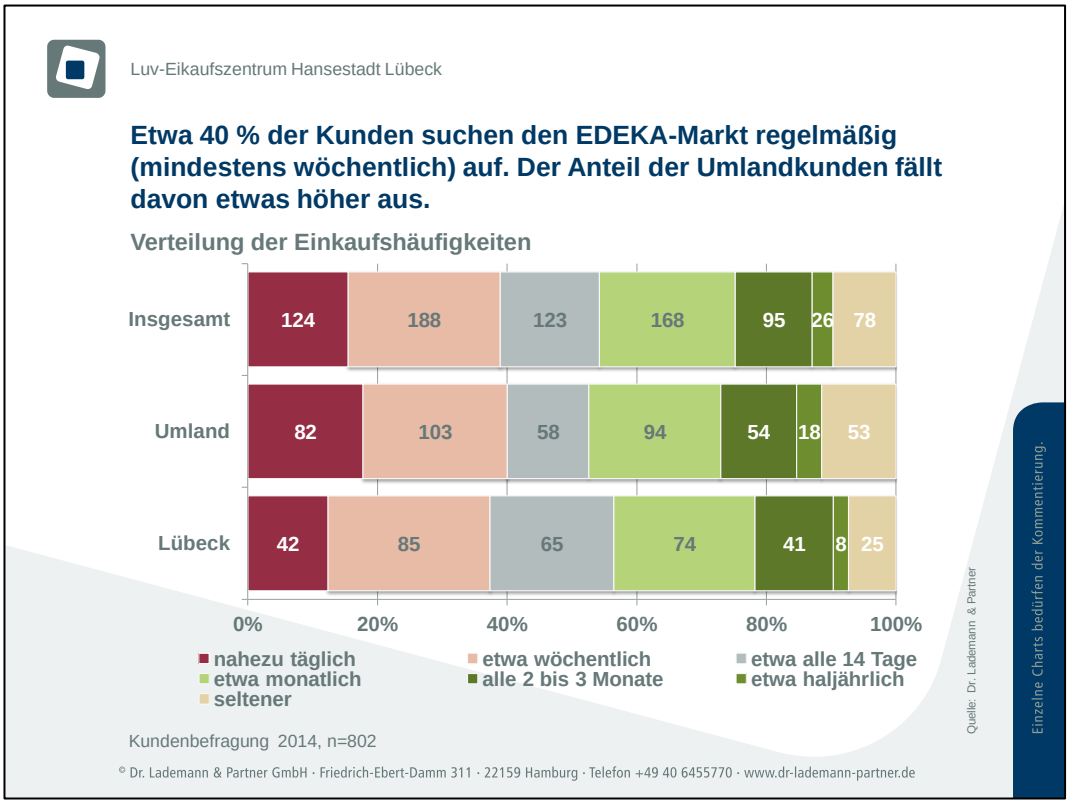


Abbildung 6: Einkaufshäufigkeiten

5.4 Zur Marktbedeutung des EDEKA-Markts und den daraus resultierenden Umsatzverlagerungen

Basierend auf den Ergebnissen der Kundenbefragung lässt sich auf die Marktbedeutung des EDEKA-Marktes am Standort Dänischburg und die daraus ausgelösten Umsatzumverteilungen im Raum schließen.[8]

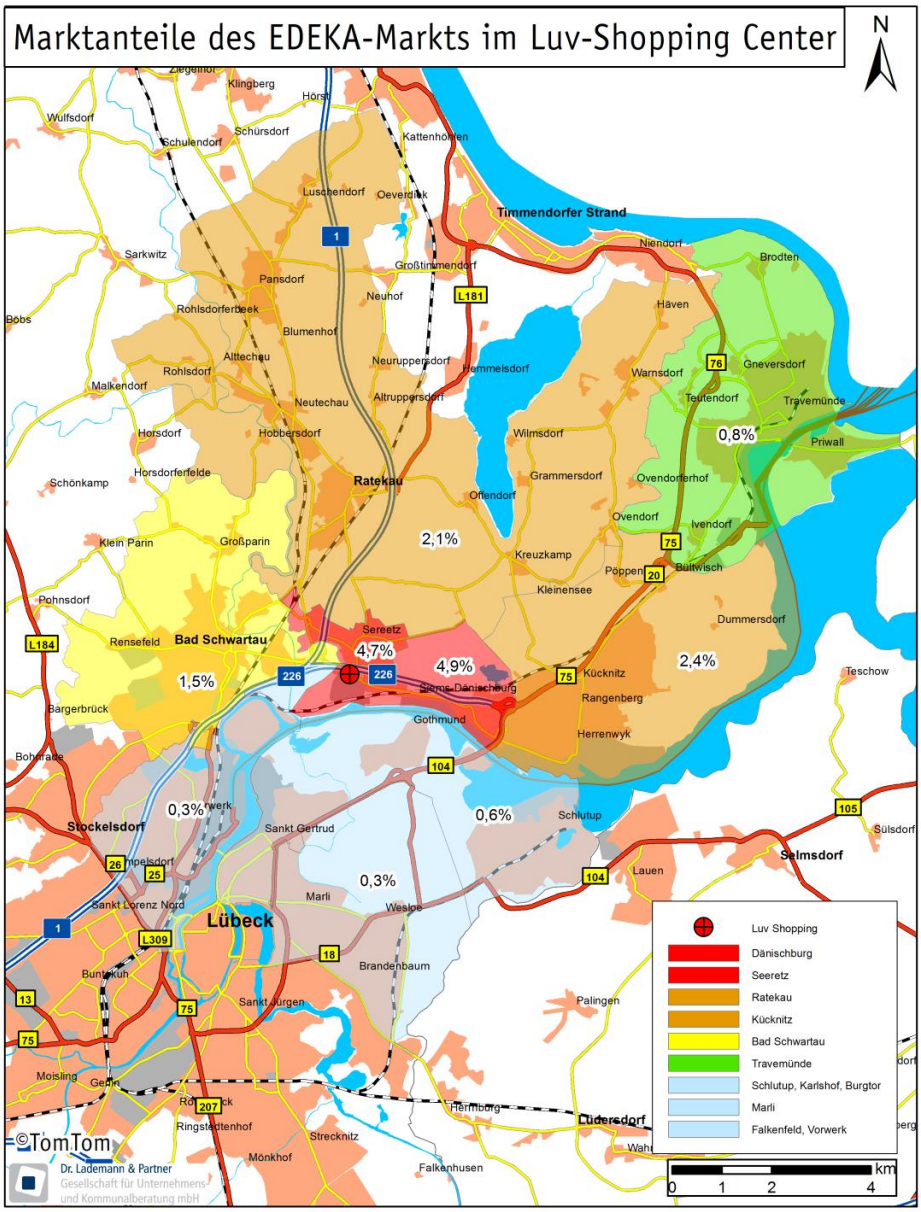


Abbildung 7: Marktanteile des EDEKA-Markts im Luv

[8] Dabei wurde davon ausgegangen, dass der EDEKA-Markt im Luv-Einkaufszentrum einen Brutto-Jahresumsatz in Höhe von rd. 10,1 Mio. € (bezogen auf eine VK von 2.400 qm) erzielt.

Die höchsten Marktanteile erreicht der EDEKA-Markt – wie der Karte entnommen werden kann – in Dänischburg und Sereetz (Ratekau). Davon bereits deutlich abgesetzt folgen Ratekau (Rest) und der Lübecker Stadtteil Kücknitz sowie Bad Schwartau. In den Lübecker Stadtteilen Travemünde, Schlutup/Karlshof/Burgtor, Marli und Falkenfeld/Vorwerk erreicht der EDEKA-Markt nur noch einen vergleichsweise geringen Marktanteil von weniger als 1 %. Betont sei an dieser Stelle, dass der Marktanteil in Bad Schwartau geringer ausfällt als in Ratekau oder im Stadtteil Kücknitz. Die Einschätzung von Dr. Lademann & Partner, dass die Nahversorgungsfunktion von Bad Schwartau infolge der Eröffnung des EDEKA-Markts am Standort Dänischburg nicht grundlegend gefährdet ist, lässt sich somit bereits über die erzielten Marktanteile empirisch belegen.

Die Ergebnisse decken sich auch weitgehend mit den gutachterlichen Prognosen zur Ausdehnung des Kernbereichs (Zone 1 des Einzugsgebiets) [9]. So sind neben dem Lübecker Stadtteil Kücknitz (inkl. Dänischburg) die Umlandkommunen Bad Schwartau und Ratekau dem Kernbereich zugeordnet worden – also genau diejenigen Bereichen, die auch die höchsten Marktanteile aufweisen. Gleichwohl ist der Marktanteil des Vorhabens innerhalb des Kernbereichs insgesamt im Gutachten aus 2011 überschätzt worden, wodurch aber dem Worst-Case-Anspruch gerecht wurde (siehe Kap. 5.1). Tatsächlich verteilen sich die Umsatzherkunft und damit auch die Marktanteile stärker in den Raum.

Überschlägig lässt sich anhand der Marktanteilsbetrachtung auch auf die Umsatzverdrängungen bei den einzelnen Betrieben schließen. Bezogen auf das tatsächlich generierte Umsatzvolumen des EDEKA-Markts am Standort Dänischburg ergäbe sich angesichts des Marktanteils von rd. 1,5 % in Bad Schwartau ein Umsatzrückgang verteilt über das Stadtgebiet in Höhe von rd. [redacted] [10] €. Rund 70 % der Verbraucher aus Bad Schwartau gaben an, dass sie alternativ den EDEKA-Markt in der Bad Schwartauer Innenstadt aufgesucht hätten und rd. 5 % nannten den Rewe-Markt in der Bad Schwartauer Innenstadt (siehe Kap. 5.2.). Überschlägig betrachtet resultiert daraus für den EDEKA-Markt in Bad Schwartau ein Umsatzrückgang in Höhe von rd. [redacted] [11] € sowie für den Rewe-Markt in Höhe von weniger als [redacted] €.

[9] Dr. Lademann & Partner definieren Einzugsgebiete über einen Mindest-Marktanteil von 1 %. Die Befragungsergebnisse belegen insofern exakt das von Dr. Lademann & Partner prognostizierte Einzugsgebiet für den periodischen Bedarf im Gutachten 2011.

[10] Dr. Lademann & Partner liegen Echt-Umsatzzahlen und deren Entwicklungen der beiden EDEKA-Märkte in Bad Schwartau und im Luv vor, die jedoch der Verschwiegenheit unterliegen.

[11] Ebenda.

Die Umsatzrückgänge bezogen auf den Rewe-Markt liegen damit unterhalb der Spürbarkeitsschwelle. Bezogen auf den EDEKA-Markt in Bad Schwartau resultiert daraus eine Umsatzumverteilung von rd. 3,3 %. Der tatsächliche Umsatzrückgang liegt damit noch weit unter den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Gutachten 2011 und dass, obwohl es sich hier bereits um den mit Abstand am stärksten betroffen Anbieter handelt. Selbst wenn man davon ausgeht, dass der EDEKA-Markt im Luv seine Umsätze mit zunehmender Etablierung noch leicht steigern wird, ist man weit von Umsatzverdrängungen in kritischen Größenordnungen entfernt. Für den Rewe-Markt liegt die Umsatzumverteilung sogar noch deutlich unter 1 %.[12]

Im Ergebnis kann somit festgehalten werden, dass die tatsächlich eingetretenen Auswirkungen durch die Ansiedlung des EDEKA-Marktes am Standort Dänischburg empirisch nachgewiesen insgesamt deutlich geringer ausgefallen sind als prognostiziert. Dies gilt insbesondere auch für Bad Schwartau. Negative Auswirkungen auf die Grundversorgungsfunktion Bad Schwartaus sind nicht eingetreten und werden auch nicht eintreten.

[12] Das Umsatzvolumen für den Rewe-Markt wird auf etwa 4 Mio. € (brutto) geschätzt.

6 Fazit

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der EDEKA-Markt im Luv-Einkaufszentrum in Lübeck-Dänischburg keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen sowie die zentralen Versorgungsbereich induziert. Dies gilt insbesondere auch für die Nachbarkommune Bad Schwartau.

Die im Gutachten von Dr. Lademann & Partner aus 2011 ermittelten Auswirkungen fallen empirisch nachgewiesen tatsächlich geringer aus als prognostiziert. So strahlt der EDEKA-Markt stärker als angenommen in den Raum aus, wodurch sich die Wirkungen nicht so stark auf den Kernbereich (u.a. Bad Schwartau) konzentrieren. Der Marktanteil des EDEKA-Marktes in Bad Schwartau fällt überschaubar aus und die Umsatzumverteilungswirkungen innerhalb Bad Schwartaus bewegen sich auf einem Niveau unterhalb der Prognosen.

Von Umsatzumverteilungswirkungen am stärksten betroffen ist der EDEKA-Markt in Bad Schwartau, allerdings auf einem geringen Niveau von rd. 3 % Verdrängung und damit deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Eine Bestandsgefährdung schließen Dr. Lademann & Partner vor dem Hintergrund der starken Performance dieses Marktes aus. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Markt vom selben Kaufmann betrieben wird, wie derjenige im Luv-Einkaufszentrum; der Kaufmann selbst also in seiner unternehmerischen Entscheidung überzeugt davon ist, beide Märkte rentabel betreiben zu können. Ohnehin würde es den Expansionsbestrebungen der Lebensmittelmärkte völlig widersprechen, einen gut aufgestellten, etablierten Markt mit hohem Einwohnerpotenzial im Nahbereich (Bad Schwartau) und starker Umsatzleistung zu Gunsten eines Marktes zu schließen, der sowohl über ein deutlich geringes Einwohnerpotenzial im Nahbereich verfügt und zudem als Lebensmittelmarkt in einem neu eröffneten Einkaufszentrum erst noch etabliert werden muss (Luv).

Die übrigen Lebensmittelanbieter werden weitaus geringer betroffen sein. Dies gilt insbesondere auch für den Rewe-Markt in der Bad Schwartauer Innenstadt. Dieser weist zwar strukturelle Schwächen auf, wie die Befragung jedoch gezeigt hat, gaben nur rd. 5 % der EDEKA-Kunden im Luv an, sie hätten alternativ bei Rewe eingekauft. Wenn der Rewe-Markt künftig schließen sollte, kann dies nicht vorhabeninduziert dem EDEKA-Markt am Standort Dänischburg angelastet werden.

Aber selbst wenn der Rewe-Markt schließen sollte, wäre dadurch nicht die Versorgungsfunktion der Bad Schwartauer Innenstadt gefährdet, da es mit EDEKA,

Aldi und einem Bio-Supermarkt noch ein vielfältiges Lebensmittelangebot in der Innenstadt geben würde.

Für die Bewohner Bad Schwartaus stellt der EDEKA-Markt am Standort Dänischburg keine bevorzugte Einkaufsalternative dar, was vor allem darin begründet liegt, dass die Lebensmittelanbieter in Bad Schwartau deutlich günstiger zu den Siedlungsschwerpunkten liegen und beim Lebensmitteleinkauf das Prinzip „Nähe schlägt Größe“ dominiert. Der EDEKA-Markt im Luv-Einkaufszentrum ist dabei noch nicht mal signifikant größer als der EDEKA-Markt in Bad Schwartau. Somit kommen auch nur rd. 13 % der EDEKA-Kunden am Standort Dänischburg aus Bad Schwartau, woraus sich ein Marktanteil von lediglich rd. 1,5 % innerhalb Bad Schwartaus ableiten lässt.

Der EDEKA-Markt im Luv-Einkaufszentrum dient vor allem der für Einkaufszentren typischen Abrundung des Branchenmixes und zielt nicht auf eine Aushöhlung der Nahversorgungsfunktion umliegender Kommunen (insbesondere Bad Schwartaus) ab. Für die Bewohner des Stadtteils Dänischburg erfüllt der EDEKA-Markt eine Nahversorgungsfunktion. So fanden diese bislang keinen fußläufig gelegenen Lebensmittelmarkt vor und wurden vorwiegend von den weiter entfernt gelegenen Märkten in Ratekau (Sereetz) versorgt.

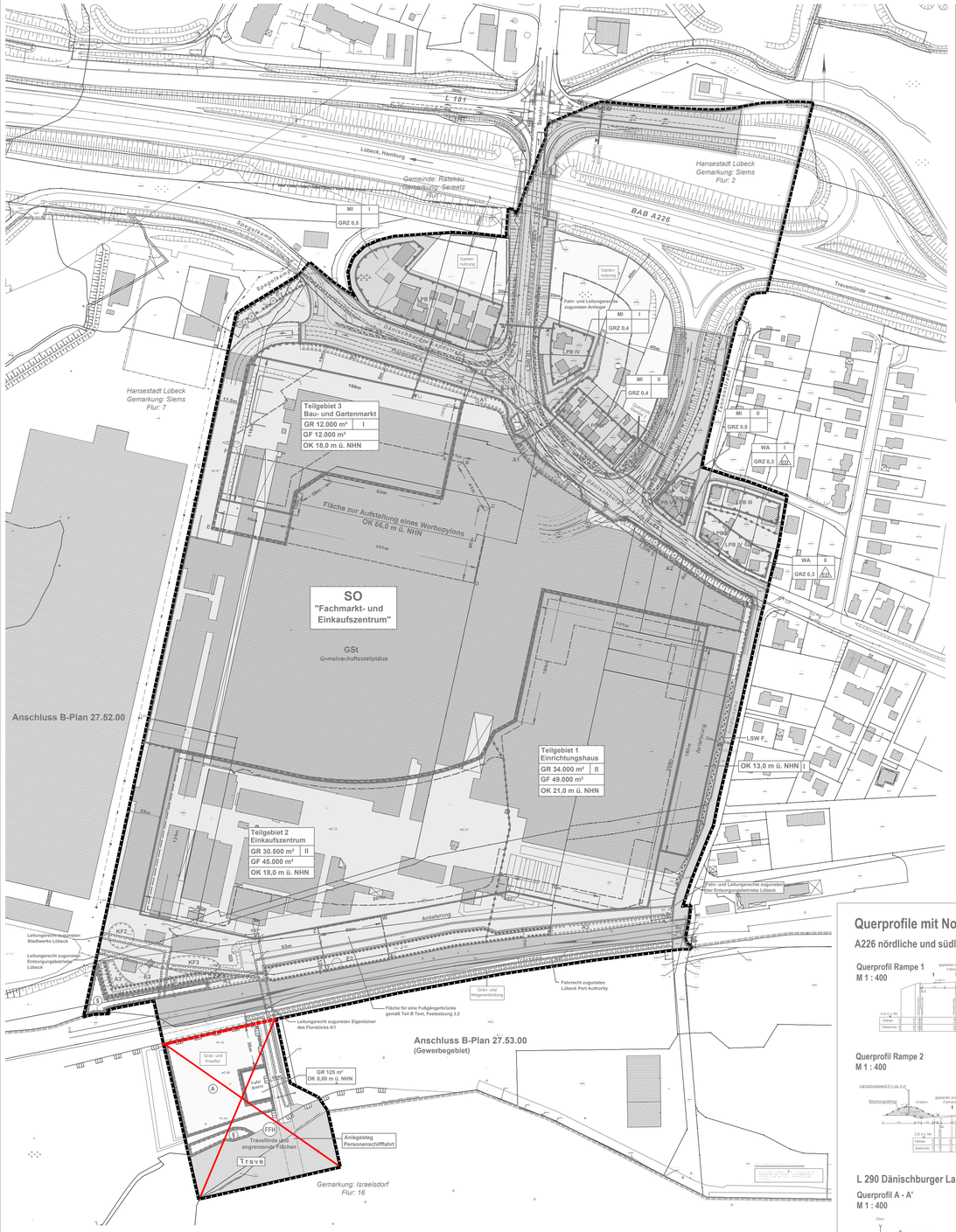
Hamburg, 04. Februar 2015

Boris Böhm Uwe Seidel

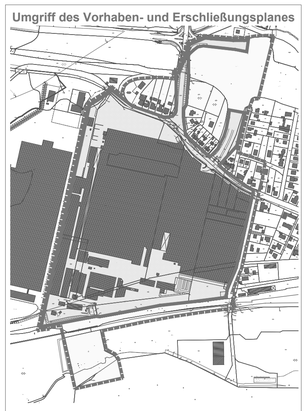
Dr. Lademann & Partner GmbH

27.52.02

Änderungen (farbig) in Teil A - Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 (schwarz-weiß, grau) gemäß Festsetzung I)



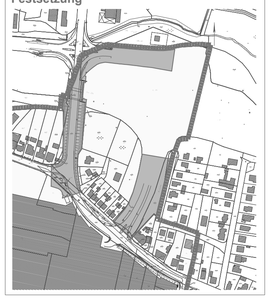
Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.02

Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan "IKEA Scandinavian Centre Lübeck"

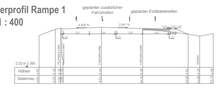
Bereich mit planfeststellungsersetzender Festsetzung



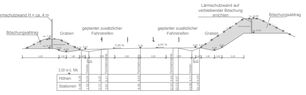
Querprofile mit Normcharakter im Rahmen der Planfeststellung

A226 nördliche und südliche Autobahnrampe

Querprofil Rampe 1
M 1 : 400

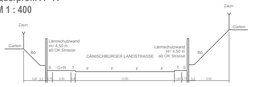


Querprofil Rampe 2
M 1 : 400



L 290 Dänischburger Landstraße

Querprofil A - A'
M 1 : 400

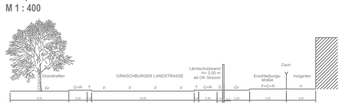


Bö = Böschung
F = Fahrbahn
G = Gehweg
Gr = Grünstreifen
R = Radweg
S = Seitenstreifen
T = Trennstreifen
V = Vorgarten

Querprofile ohne Festsetzungscharakter

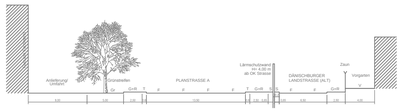
Dänischburger Landstraße

Querprofil B - B'
M 1 : 400



Planstraße A / Dänischburger Landstraße

Querprofil C - C'
M 1 : 400



0 20 60m

M. 1 : 2.000

Dipl. Ing. Kerstin Kummer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Bernsteindreherweg 3 : 23556 Lübeck Tel.: 0451 / 87980-0 – Fax : 0451 / 87980-40			
Lageplan M 1: 1000			
Gemeinde:	Hansestadt Lübeck; Ratekau		
Gemarkung:	Siems: Sereetz		
Flur:	2, 7; -		
Flurstück:	Versch.		
Auftrag:	9273-11	Koord.System:	Gauß Krüger
Stamm:	9273-Alkis	Höhensystem:	-
Zeichnung:	9273-11_LAG		
Bearbeiter:	kil	Datum:	28.10.2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02

Streichung zeichnerische Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes 27.52.01

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 nach Änderung durch den Bebauungsplan 27.52.02

PLANUNTERLAGE

Teil A - Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01
(Bereiche der Änderungen in Schwarz-weiß/grau)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -, beschlossen als Satzung am 15.12.2011 und in Kraft getreten am 08.02.2012, wird wie folgt geändert:

I. Änderungen in Teil A - Planzeichnung

In Teil A - Planzeichnung - entfallen die zeichnerischen Festsetzungen für die südlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grün- und Wegeverbindung (Traveweg) gelegenen Teilflächen ersatzlos.
Die betreffenden Flurstücke 5/1 und 184/6 aus Flur 2 der Gemarkung Siems sowie die bisher zum Geltungsbereich gehörenden Teilflächen des Wasserflurstücks 47/56 (Untertrave) aus Flur 16 der Gemarkung Israelsdorf werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.
Die Neuabgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 erfolgt gemäß der zeichnerischen Festsetzung in der nebenstehenden Planzeichnung. Die übrigen zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 bleiben unberührt.

II. Änderungen in Teil B - Text

a) Streichung und Neufassung textlicher Festsetzungen

aa) Die textlichen Festsetzungen 1.4, 2.3, 6.5, 6.6, 6.8, 6.9 und 10.3 werden gestrichen.

bb) Die textlichen Festsetzungen 1.1.3, 1.2, 4.1, 5.5, 6.2, 6.7 und 8.1 werden wie folgt neu gefasst:

1.1.3 Im **Teilgebiet 3 „Bau- und Gartenmarkt“** ist ein Fachmarkt für den Bau- und Gartenbedarf zulässig.
Innerhalb des Fachmarktes kann auch ein Café/Bistro betrieben werden. Darüber hinaus können auf Teilflächen des Fachmarktes Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gemäß Buchstabe c) ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Verkaufsfläche des Fachmarktes ist auf insgesamt 10.000 m², die Hauptnutzfläche für ein Café/Bistro ist auf 300 m² begrenzt.

a) Zulässig sind ausschließlich folgende nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten:
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat, ohne Teppiche),
- Farben, Lacke,
- Tapeten,
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,
- Sanitärwaren,
- Werkzeuge, Eisenwaren,
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße).

b) Randsortimente, die zentrenrelevant gemäß "Lübecker Sortimentsliste" vom 24.02.2011 sind (siehe Anlage 1), können nur ausnahmsweise bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes zugelassen werden, sofern das jeweilige Randsortiment in einem funktionalen Bezug zum Kernsortiment des Fachmarktes steht. Dabei darf die Verkaufsfläche jedes einzelnen Randsortimentes jeweils 100 m² und die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt eine Obergrenze von 800 m² nicht überschreiten.

c) Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können innerhalb des Fachmarktes ausnahmsweise bis zu einer Nutzfläche von insgesamt bis zu 300 m² zugelassen werden, sofern der jeweilige Betrieb in einem engen funktionalen Bezug zu diesem Fachmarkt steht (wie z.B. eine Schreinerei oder ein Baumaschinenverleih).

1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können im Mischgebiet Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

4.1 Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist den drei Teilgebieten des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ zugeordnet und dient dem gemeinschaftlichen Stellplatznachweis insbesondere von Kundenstellplätzen.
Auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

5.5 Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989; siehe Hinweis 11) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erf. R'w,res für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. R'w,res für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Für die Außenbauteile von Gebäuden auf den Grundstücken Dänischburger Landstraße 72, 74 und 76 (jeweils Nordseite), 78 (Westseite), 82 bis 94 - gerade - (alle Gebäudeseiten), 96 und 98 (jeweils Ost-, Süd- und Westseite) sowie 100 bis 108 - gerade - (alle Gebäudeseiten) gelten im Erdgeschoss jeweils um 5 dB reduzierte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch andere Maßnahmen wie Gebäudestellung ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

6.2 Im Sondergebiet „Fachmarkt und Einkaufszentrum“ sind im Außenbereich nur insektenschonende Beleuchtungskörper zulässig. Dies gilt nicht für die Beleuchtung von Logos und Warenzeichen an den Außenwänden von Gebäuden.

6.7 An den südlichen Fassaden des Einkaufszentrums und des Einrichtungshauses sowie an der östlichen Fassade des Einrichtungshauses in einer Tiefe von 50 m, gemessen von der südlichen Baugrenze, sind Fenster und Verglasungen mit speziellem Vogelschutzglas oder einem vergleichbaren Material auszustatten.

8.1 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ dürfen Dachaufbauten wie Treppen- und Aufzugsräume, Antennen und sonstige Sendeanlagen um maximal 3,5 m über die Oberkante der Dachfläche hinausragen.

Dies gilt auch, wenn die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen um das in Satz 1 festgesetzte Maß überschritten wird.

b) Streichung und Ergänzung von Hinweisen

aa) Die Hinweise 2, 6, 7 und 9 werden gestrichen.

bb) Der nachfolgende Hinweis wird eingefügt.

11 Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 5.5 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem und dem Bebauungsplan 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) - in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

ANLAGE 2

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 01.12.2014 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 09.12.2014 und am 16.12.2014 erfolgt.

2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 01.12.2014 wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und 4 (1) abgesehen.

3. Der Bauausschuss hat am 01.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 17.12.2014 bis einschließlich 28.01.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.12.2014 und am 16.12.2014 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 12.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

L. S. Franz-Peter Boden, Bausenator — Karsten Schröder, Bereichsleiter

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

7. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

L. S. Karsten Schröder, Bereichsleiter

8. (Ausfertigung:)
Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lübeck, den
Hansestadt Lübeck

L. S. Bernd Saxe, Der Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

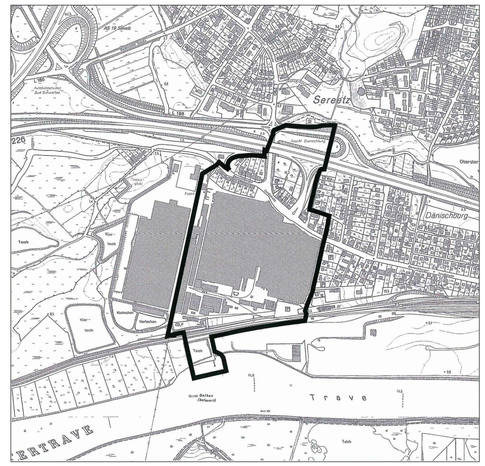
Lübeck, den
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

L. S. Karsten Schröder, Bereichsleiter

Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan 27.52.02 - Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -, erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 27.52.02

ERSTE ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES 27.52.01 - FACHMARKT- UND EINKAUFSZENTRUM DÄNISCHBURGER LANDSTRASSE (IKEA) -



Stand des Verfahrens : **Fassung zum Satzungsbeschluss**
Stand: 29.01.2015

Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung

Anlage 3

BEBAUUNGSPLAN 27.52.02

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

Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand: 29.01.2015

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 27.52.01 – Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -, beschlossen als Satzung am 15.12.2011 und in Kraft getreten am 08.02.2012, wird wie folgt geändert:

I. ÄNDERUNGEN IN TEIL A - PLANZEICHNUNG

In Teil A – Planzeichnung – entfallen die zeichnerischen Festsetzungen für die südlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grün- und Wegeverbindung (Traveweg) gelegenen Teilflächen ersatzlos.
Die betreffenden Flurstücke 5/1 und 184/6 aus Flur 2 der Gemarkung Siems sowie die bisher zum Geltungsbereich gehörenden Teilflächen des Wasserflurstücks 47/56 (Untertrave) aus Flur 16 der Gemarkung Israelsdorf werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.
Die Neuabgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 erfolgt gemäß der zeichnerischen Festsetzung in der nebenstehenden Planzeichnung. Die übrigen zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 bleiben unberührt.

II. ÄNDERUNGEN IN TEIL B - TEXT

a) Streichung und Neufassung textlicher Festsetzungen

aa) Die textlichen Festsetzungen 1.4, 2.3, 6.5, 6.6, 6.8, 6.9 und 10.3 werden gestrichen.

bb) Die textlichen Festsetzungen 1.1.3, 1.2, 4.1, 5.5, 6.2, 6.7 und 8.1 werden wie folgt neu gefasst:

1.1.3 Im **Teilgebiet 3 „Bau- und Gartenmarkt“** ist ein Fachmarkt für den Bau- und Gartenbedarf zulässig. Innerhalb des Fachmarktes kann auch ein Café/Bistro betrieben werden. Darüber hinaus können auf Teilflächen des Fachmarktes Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gemäß Buchstabe c) ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche des Fachmarktes ist auf insgesamt 10.000 m², die Hauptnutzfläche für ein Café/Bistro ist auf 300 m² begrenzt.

a) Zulässig sind ausschließlich die folgenden nichtzentrenrelevanten Kernsortimente:
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat, ohne Teppiche),
- Farben, Lacke,
- Tapeten,
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,
- Sanitärwaren,
- Werkzeuge, Eisenwaren,
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße).

b) Randsortimente, die zentrenrelevant gemäß "Lübecker Sortimentsliste" vom 24.02.2011 sind (siehe Anlage 1), können nur ausnahmsweise bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes zugelassen werden, sofern das jeweilige Randsortiment in einem funktionalen Bezug zum Kernsortiment des Fachmarktes steht. Dabei darf die Verkaufsfläche jedes einzelnen Randsortimentes jeweils 100 m² und die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt eine Obergrenze von 800 m² nicht überschreiten.

c) Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können innerhalb des Fachmarktes ausnahmsweise bis zu einer Nutzfläche von insgesamt bis zu 300 m² zugelassen werden, sofern der jeweilige Betrieb in einem engen funktionalen Bezug zu diesem Fachmarkt steht (wie z.B. eine Schreinerei oder ein Baumaschinenverleih).

1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können im Mischgebiet Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

4.1 Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist den drei Teilgebieten des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ zugeordnet und dient dem gemeinschaftlichen Stellplatznachweis insbesondere von Kundenstellplätzen.
Auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

5.5 Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R’w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989; siehe Hinweis 11) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegel-bereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Für die Außenbauteile von Gebäuden auf den Grundstücken Dänischburger Landstraße 72, 74 und 76 (jeweils Nordseite), 78 (Westseite), 82 bis 94 - gerade - (alle Gebäudeseiten), 96 und 98 (jeweils Ost-, Süd- und Westseite) sowie 100 bis 108 - gerade - (alle Gebäudeseiten) gelten im Erdgeschoss jeweils um 5 dB reduzierte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch andere Maßnahmen wie Gebäudestellung ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

6.2 Im Sondergebiet „Fachmarkt und Einkaufszentrum“ sind im Außenbereich nur insektenschonende Beleuchtungskörper zulässig. Dies gilt nicht für die Beleuchtung von Logos und Warenzeichen an den Außenwänden von Gebäuden.

6.7 An den südlichen Fassaden des Einkaufszentrums und des Einrichtungshauses sowie an der östlichen Fassade des Einrichtungshauses in einer Tiefe von 50 m, gemessen von der südlichen Baugrenze, sind Fenster und Verglasungen mit speziellem Vogelschutzglas oder einem vergleichbaren Material auszustatten.

8.1 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ dürfen Dachaufbauten wie Treppen- und Aufzugsräume, Antennen und sonstige Sendeanlagen um maximal 3,5 m über die Oberkante der Dachfläche hinausragen.

Dies gilt auch, wenn die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen um das in Satz 1 festgesetzte Maß überschritten wird.

b) Streichung und Ergänzung von Hinweisen

aa) Die Hinweise 2, 6, 7 und 9 werden gestrichen.

bb) Der nachfolgende Hinweis wird eingefügt.

11 Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 5.5 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem und dem Bebauungsplan 27.52.01 – Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) – in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

Anlage 4

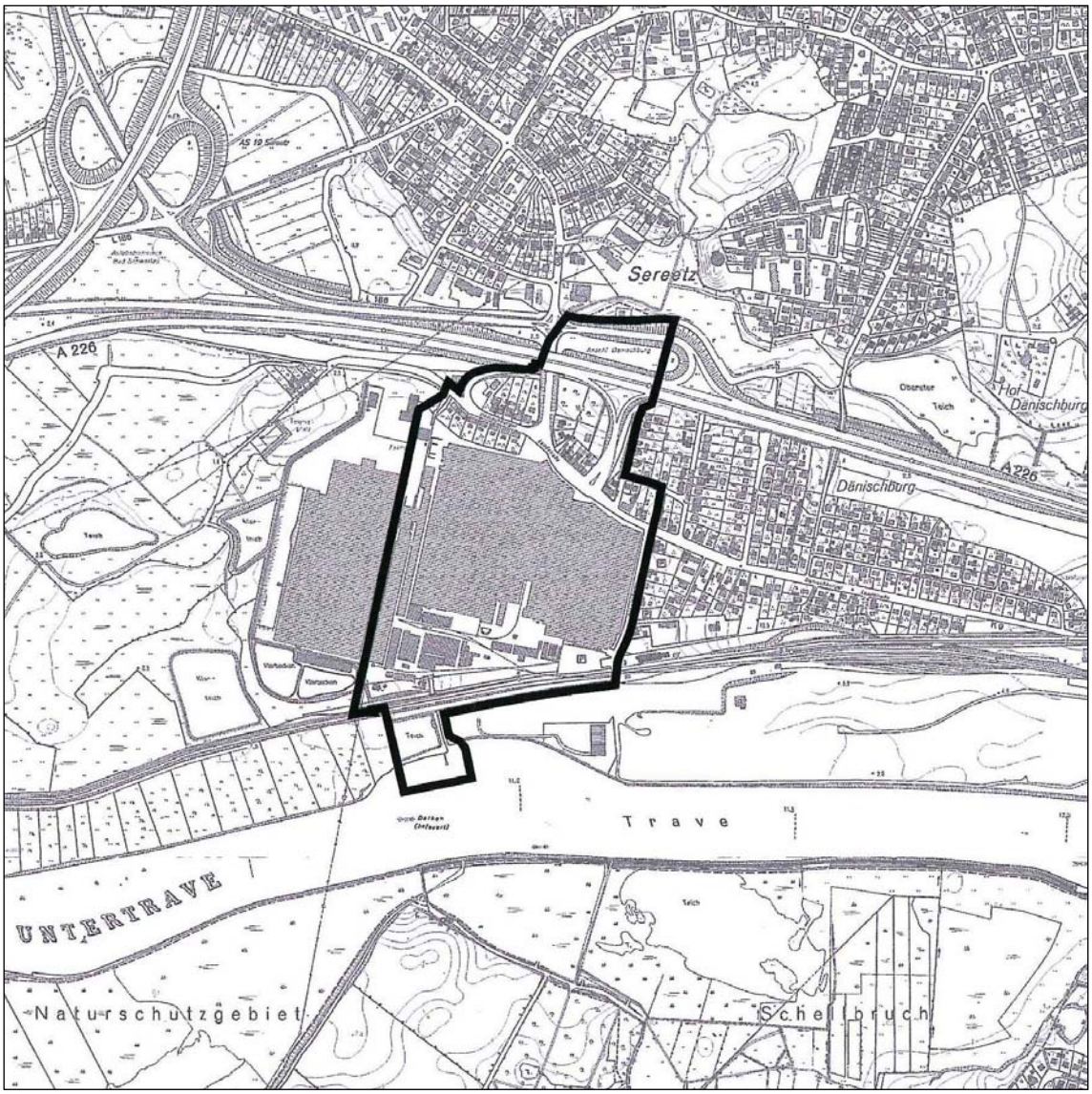
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 27.52.02

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

Fassung zum Satzungsbeschluss
Stand: 04. Februar 2015



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

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

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

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

2. Anlass und Erfordernis der Planänderung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

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

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

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

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

4. Begründung und Abwägung der Planänderungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Streichung und Ergänzung von Hinweisen

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

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

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

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

6. Kosten und Finanzierung

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

7. Verfahren und Rechtsgrundlagen

7.1 Verfahren

Aufstellung im vereinfachten Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

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

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

Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 11 Landesplanungsgesetz

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

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

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

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

Satzungsbeschluss

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, sodass der Bebauungsplan in der ausgelegte Fassung vom 07.11.2014 ohne weitere Änderungen als Satzung beschlossen werden kann.

Die Vorlage zur Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie zum Beschluss des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 als Satzung soll der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 26.02.2015 zur Entscheidung vorgelegt werden.

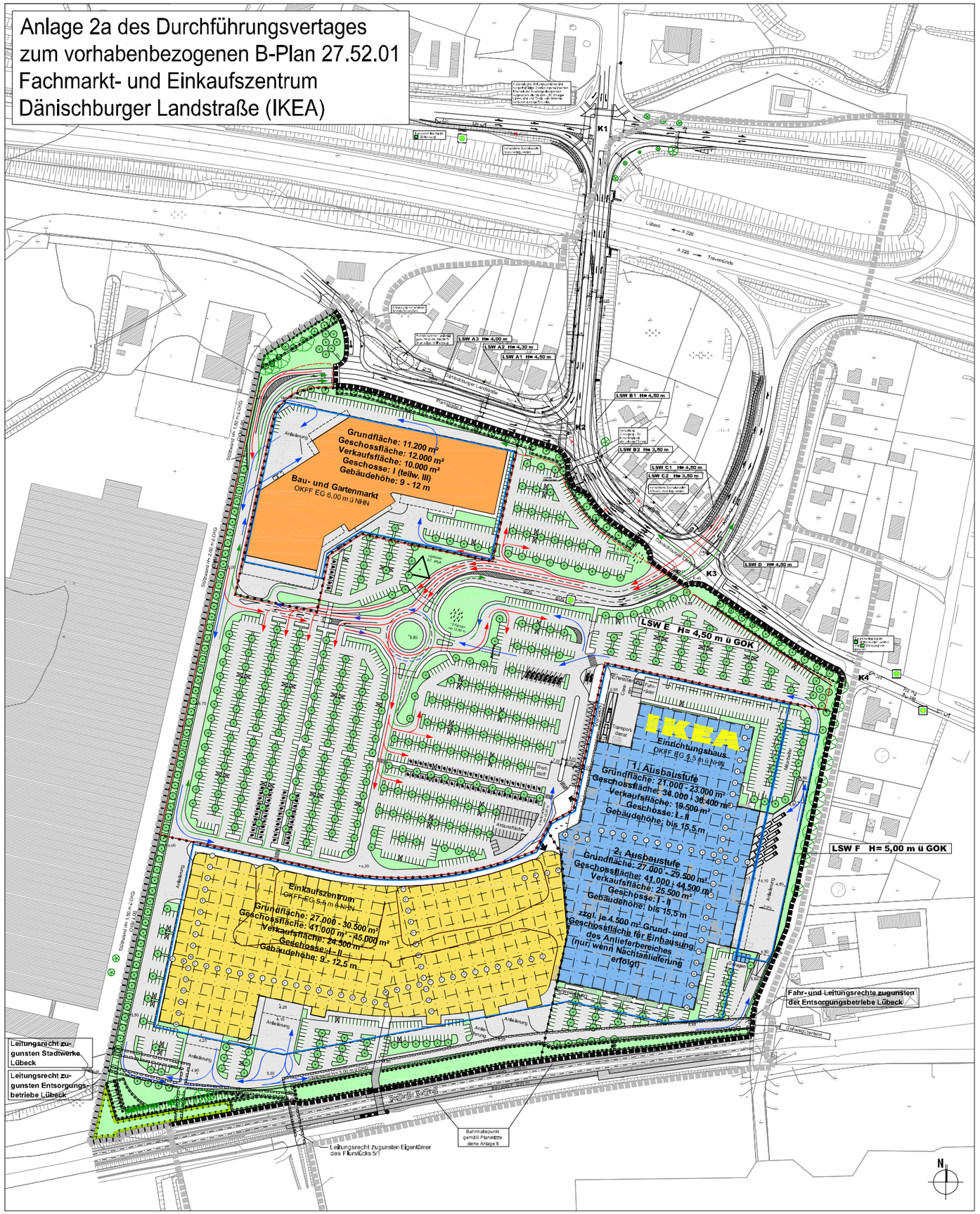
Aufgrund des Normenkontrollantrags der Stadt Bad Schwartau gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 und der dabei vorgebrachten Bedenken bezüglich der (nach Auffassung der Antragstellerin nicht) hinreichenden Würdigung des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes als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

7.2 Rechtsgrundlagen

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

Anlage 5

Anlage 2a des Durchführungsvertages zum vorhabenbezogenen B-Plan 27.52.01 Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA)



Legende

- Geltungsbereichsgrenze Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01
- Abgrenzung des Vorhabenplans
- IKEA- Einrichtungshaus
- Einkaufszentrum
- Bau- und Gartenmarkt
- Haupterschließung
- Stellplatzerschließung
- Stellplatz in Rasenkammersteln, wasserdurchlässiger Belag
- Sonderstellplatz, Betonpflaster
- Anlieferung
- Gehweg
- Vorplatz
- Grünfläche
- Navigationsturm / Werbepylon
- Lärmschutzwand
- vorhandener Baumstandort / gem. B-Plan geschützte Bäume
- geplanter Baumstandort
- Fahrbeziehung zufahrende Kfz
- Fahrbeziehung ausfahrende Kfz
- Fahrbeziehung Anlieferverkehr
- Bushaltestelle
- Bahnsteige
- Zu- und Abgänge (barrierefrei) zu Bahnsteigen
- Baugrenze
- Nutzungsgrenze
- Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Parkgaragen
- Flächige Anpflanzung von Laubgehölz
- Erhaltung von Laubgehölzen und ergänzende Pflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Mit Fahr- und/ oder Leitungsrechten zu belastende Fläche

Stellplatzbilanz gesamt: 2.600 Stück

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG:	GEZ.:

BAUHERR:	BAUHERR:
IKEA VERWALTUNG-GS.-GMBH AM WANDSBWARM 1-4 65719 HOFHEIM-WALLAU	INTERNEA CENTRE GRUNDSTÜCKS- GMBH HEITELBACHERPLATZ 1 80333 MÜNCHEN
TELEFON 06122/585-1000 FAX 06122/585-7115	TELEFON 06122/585-1000 FAX 06122/585-4190
UNTERSCHRIFT:	UNTERSCHRIFT:

ORT:	LÜBECK
PROJEKT:	IKEA SCANDINAVIAN CENTRE Lübeck
STRASSE:	DÄNISCHBURGER LANDSTRASSE
PLANBEZEICHNUNG:	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "IKEA SCANDINAVIAN CENTRE Lübeck"
DARSTELLUNG:	TEIL A: VORHABENPLAN

PLANER: Landschaft planen+bauen
SCHLESISCHE STR. 27 10997 BERLIN
FAX: 030-6107799- TEL: 030-61077-0
E-MAIL: INFO@LPB-BERLIN.DE

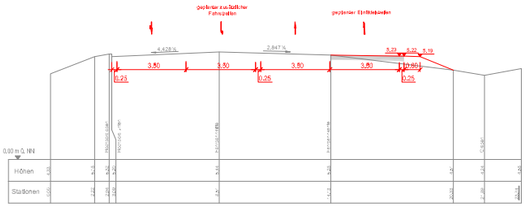
PROJEKTLEITER: DE
PLANVERF.:
PROJEKTNUMMER:

BEARBEITET/GEZEICHNET:	DATUM ERSTERSTELLUNG:	MASSTAB:	ZEICHNUNGS-NR:
DS/AW	21.10.2011	ohne	3.103

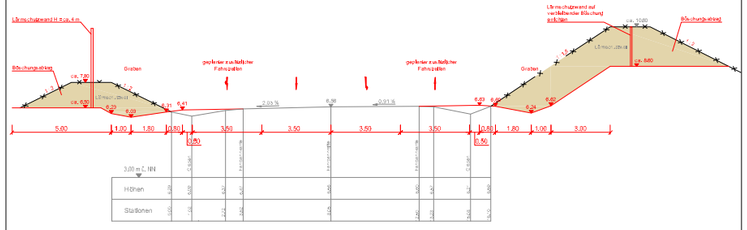
DATEINAME: ORT: LÜBECK | STRASSE: _DÄNISCHBLANDSTR | KURZBEZEICHN.: _VORHABENPLAN | DARSTELLUNG: _LAGEPLAN | DATUM: _2011.10.21_ | ZEICHNUNGS-NR.: _3.103_ | INDEX: -

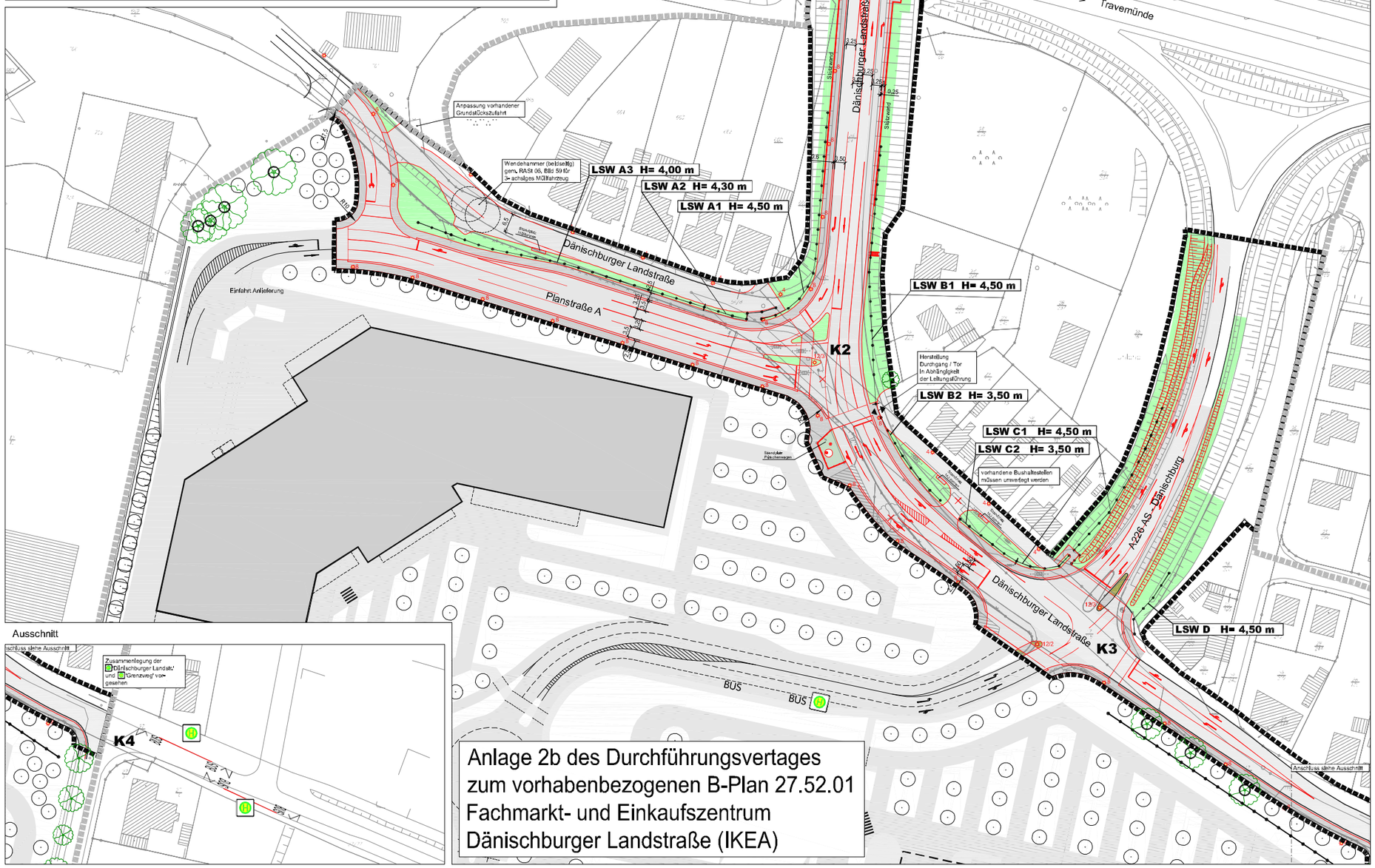
Anlage 6

Querprofil Rampe 1



Querprofil Rampe 2





Ausschnitt

Anlage 2b des Durchführungsvertages zum vorhabenbezogenen B-Plan 27.52.01 Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA)

Legende

- Geltungsbereichsgrenze Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01
- Abgrenzung Erschließungsplan

Bestand

- Topographie
- entfallender Baum
- vorh. Bushaltestelle entfernen

Planung - die farblich angelegten Straßenbereiche werden aus- bzw. umgebaut

- Asphalt - Fahrbahnbereich, grundhafter Ausbau
- Asphalt - Fahrbahnbereich, Erneuerung der Deckschicht
- Pflaster - in Verkehrsinseln
- Asphalt - Rad- und Gehwegbereich
- Grünflächen
- Rasengitterstein
- Betoneinfassung
- Betonbordstein
- geplante Böschung
- geplanter Graben
- Stützwände, Pflegetreppen
- Lärmschutzwand
- Absperrgeländer
- geplante Straßenlampe mit Lph
- geplante Straßenlampe mit Lph und Kronenanzahl
- Bezeichnung der Verkehrsknotenpunkte
- geplante Bushaltestelle
- Anstrittstreifen
  - Betonhochbordstein 12/15/30 cm, grau, 20,00 m Länge, 18 cm Auftritt
  - Mosaikpflaster in Beton 6/6/5 cm, 20,00 m Länge, 36 cm Breite Läufer 1-reihig umlaufend, anthrazit, Ausplasterung 4-reihig, z.B. BOHUS-rot

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	GEZ.

BAUHERR:
IKEA VERWALTUNGS-GMBH
A-H VAN-DERSHAHN-STR. 2-4
66719 HOMBURG-SAALKR.
TELEFON 06122-585-1000
FAX 06122 585-7119
UNTERSCHRIFT:

BAUHERR:
INTER IKEA CENTRE GRUNDSTÜCKS-GMBH
WITTELSBACHERPLATZ 1
80333 MÜNCHEN
TELEFON 06122/585-1000
FAX 06122/585-4190
UNTERSCHRIFT:

ORT: LÜBECK

PROJEKT: IKEA SCANDINAVIAN CENTRE Lübeck

STRASSE: DÄNISCHBURGER LANDSTRASSE

PLANBEZEICHNUNG: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "IKEA SCANDINAVIAN CENTRE Lübeck"

DARSTELLUNG: TEIL B: ERSCHLIESSUNGSPLAN

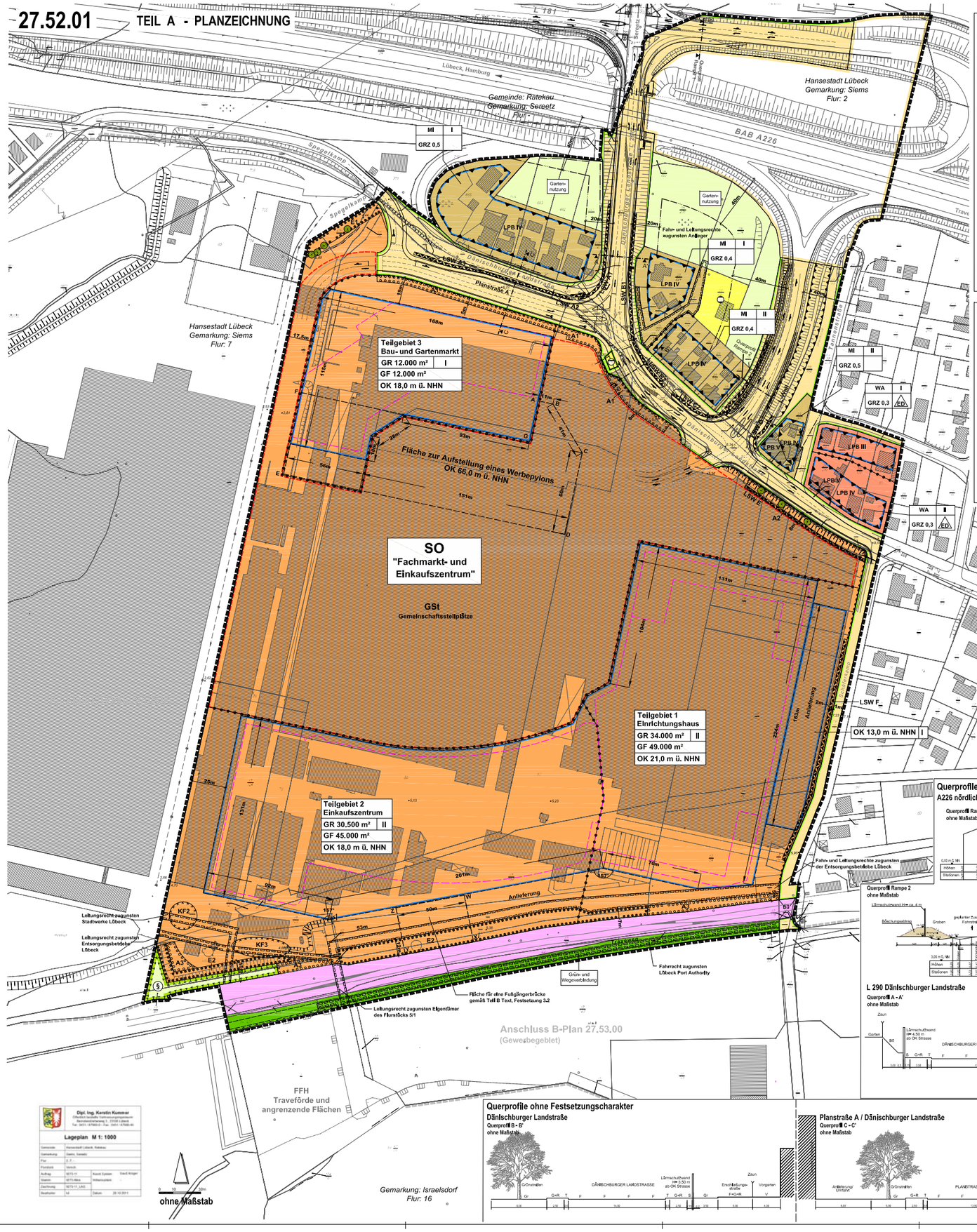
PLANER:
Landschaft planen+bauen
SCHLESISCHE STR. 27 10997 BERLIN
FAX: 030/61077 89- TEL: 030/61077-0
E-MAIL: INFO@LPB-BERLIN.DE

PROJEKT-NR.: DE
BEARBEITET/ GEZEICHNET: DS/AW
DATUM ERSTERSTELLUNG: 21.10.2011
MASSTAB: ohne
ZEICHNUNGS-NR.: 3.104

DATEINAME: LÜBECK _DÄNISCHBLANDSTR._ERSCHLIESSUNGSPLAN _LAGEPLAN _2011.10.21_ _ 3.104_ -

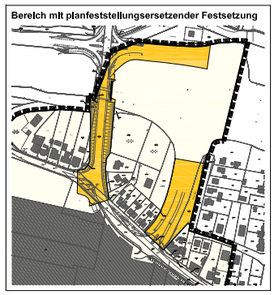
27.52.01 — TEIL A - PLANZEICHNUNG

Anlage 7



Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes

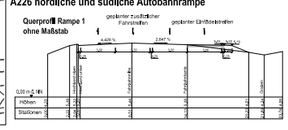
Bereich mit planfeststellungsersetzender Festsetzung



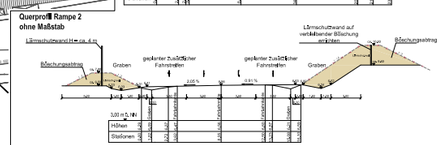
Querprofile mit Normcharakter im Rahmen der Planfeststellung

A226 nördliche und südliche Autobahnrampe

Querprofil Rampe 1 ohne Maßstab

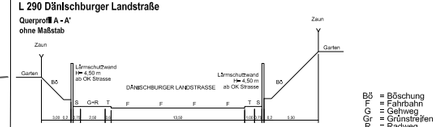


Querprofil Rampe 2 ohne Maßstab



L 290 Dänischburger Landstraße

Querprofil A - A' ohne Maßstab



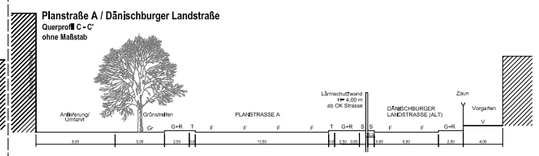
Querprofile ohne Festsetzungscharakter

Dänischburger Landstraße

Querprofil B - B' ohne Maßstab

Planstraße A / Dänischburger Landstraße

Querprofil C - C' ohne Maßstab



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90).
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 22. April 1993.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO — Sondergebiet "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GR — Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- GF — Geschossfläche als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- OK — Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- ED — nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

- Abwasserpumpwerk
- Gasdruckregelstation

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Grün- und Wegeverbindung — Zweckbestimmung der Grünfläche, hier: Grün- und Wegeverbindung

PLANUNGEN: NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25a, 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A1 — Bezeichnung der Fläche (siehe Text Teil B)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- E1 — Bezeichnung der Fläche (siehe Text Teil B)
- zu erhaltender Einzelbaum

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Flächen für Lärmschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- LSW A1 — Bezeichnung der Lärmschutzanlage hier: Lärmschutzwand A1 (siehe Text Teil B)
- LPB IV — Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 hier Lärmpegelbereich IV
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze einschließlich Anbindung an die Straßenverkehrsflächen (Zu-/Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, § 13 LBO SH)
- Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 15m — Bemaßung von Festsetzungen in Metern
- Umgrenzung einer Fläche für Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  KF2, KF3 Nummern der Kontaminationsflächen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bahnanlage gemäß § 18 AEG
- BÜ — Bahnübergang in Bahnanlage gemäß § 18 AEG
- LvWall — planfestgestellter Lärmschutzwall gemäß § 17 FStrG
- planfestgestellte Bundesfernstraße gemäß § 17 FStrG ohne bauliche Veränderungen
- Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG an Bundesautobahn sowie gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Str WG Schl.-H. an Landesstraßen

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Fahrweg in öffentlicher Grünfläche (Traveweg)
- geplantes Gebäude
- künftig entfallender Gebäudebestand
- geplante Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
- Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne

PLANUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- 5/3 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- -5,13 — vorhandene Geländehöhe in m ü NN
- vorhandene Gleisanlage (Gleismitte)
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

Stand: 29.01.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -, geändert durch den Bebauungsplan 27.52.02

Reinzeichnung im Entwurf

Anlage 8

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

geändert durch den Bebauungsplan 27.52.02

TEIL B - Text

(Fassung mit Kennzeichnung der ~~Streichungen~~ und der Ergänzungen)

Stand: 29. Januar 2015

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1.1 Sondergebiet "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses, eines Einkaufszentrums und ergänzender Fachmärkte.

1.1.1 Im **Teilgebiet 1 „Einrichtungshaus“** sind ein Fachmarkt für Möbel und Einrichtungsgegenstände mit den unter a) bis c) genannten Warensortimenten sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
Die Verkaufsfläche des Einrichtungshauses ist auf insgesamt 25.500 m², die Geschossfläche für Gastronomie auf 2.600 m² begrenzt.
Im Einrichtungshaus sind folgende Sortimente zulässig:

a) Kernsortiment
- Möbel (incl. Matratzen),
- Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden.

b) Nichtzentrenrelevante Randsortimente
- Farben, Lacke,
- Tapeten,
- Fliesen, Sanitärwaren,
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße).

c) Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen:

- Spielwaren/Hobbybedarf	max.	200 m²
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)	max.	2.450 m²
- Heimtextilien	max.	1.070 m²
- Lampen/Leuchten	max.	1.050 m²
- Großelektro (Weiße Ware)	max.	150 m²
- Lebensmittel	max.	200 m²

Darüber hinaus können auf einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m² Waren aller Art als Aktions- und Saisonwaren wechselnder Sortimente angeboten werden.
Überschreitungen der für das Einrichtungshaus sortimentsbezogen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen können zugelassen werden, sofern die im Einkaufszentrum für dasselbe Sortiment zulässige Verkaufsflächenobergrenze in gleichem Umfang unterschritten wird.

1.1.2 Im **Teilgebiet 2 „Einkaufszentrum“** ist ein Einkaufszentrum mit Einzelhandelsbetrieben für die unter a) und b) genannten Warensortimente, Schank- und Speisewirtschaften, Büronutzung sowie kundenorientierte Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienste, Friseursalons und Reisebüros zulässig.
Die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums ist auf insgesamt 24.500 m², die Geschossfläche für Gastronomie ist auf 2.000 m², für Büronutzung auf 1.600 m² sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auf insgesamt 500 m² begrenzt.
Im Einkaufszentrum sind Läden und sonstige Verkaufseinrichtungen – ausgenommen SB-Warenhäuser und eigenständige Drogeriemärkte - mit folgenden Sortimenten zulässig:

a) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen:

- Bekleidung inkl. Babybekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires	max.	5.200 m²
- Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung)	max.	2.400 m²
- Spielwaren / Hobbybedarf	max.	800 m²
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)	max.	2.050 m²
- Heimtextilien	max.	950 m²
- Elektro (ohne Lampen), Foto / Film / Optik	max.	2.600 m²
- Großelektro („Weiße Ware“)	max.	900 m²
- Bücher, Schreibwaren	max.	1.100 m²
- Lebensmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften	max.	3.300 m²

Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche für das Sortiment „Sport, Outdoor“ können ausnahmsweise Fahrräder als Randsortiment auf einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² angeboten werden.

b) Nichtzentrenrelevante Sortimente:
- Antiquitäten (Möbel),
- Möbel (inkl. Matratzen),
- Fliesen, Sanitärwaren,
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel; ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr und Sportartikel),
- Motorradzubehör (inkl. Motorradbekleidung und -stiefel),
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung),
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf),
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) sowie
- Babybedarf (Kindermöbel, Kinderwagen, Kindersitze, ohne Babybekleidung).

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben nichtzentrenrelevanter Sortimente darf jeweils 1.500 m² nicht überschreiten.

1.1.3 Im **Teilgebiet 3 „Bau- und Gartenmarkt“** ~~sind Fachmärkte~~ ist ein Fachmarkt für den Bau- und Gartenbedarf ~~sowie ein Café/Bistro~~ zulässig. Innerhalb des Fachmarktes kann auch ein Café/Bistro betrieben werden. Darüber hinaus können Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gemäß Buchstabe c) ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche ~~der Fachmärkte~~ des Fachmarktes ist auf insgesamt 10.000 m², die Hauptnutzfläche für ein Café/Bistro ist auf 300 m² begrenzt.

a) Zulässig sind ausschließlich ~~Fachmärkte mit~~ die folgenden nichtzentrenrelevanten Kernsortimente~~n~~:
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat, ohne Teppiche),
- Farben, Lacke,
- Tapeten,
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,
- Sanitärwaren,
- Werkzeuge, Eisenwaren,
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße).

b) Randsortimente, die zentrenrelevant gemäß "Lübecker Sortimentsliste" vom 24.02.2011 sind (siehe Anlage 1), können nur ausnahmsweise bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des ~~jeweiligen Einzelhandelsbetriebes~~ Fachmarktes zugelassen werden, sofern das jeweilige Randsortiment in einem funktionalen Bezug zum Kernsortiment des ~~betreffenden~~ Fachmarktes steht. Dabei darf die Verkaufsfläche jedes einzelnen Randsortimentes jeweils 100 m² und die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt eine Obergrenze von 800 m² nicht überschreiten.

c) Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können innerhalb des Fachmarktes ausnahmsweise bis zu einer Nutzfläche von insgesamt bis zu ~~1.500 m²~~ 300 m² zugelassen werden, sofern der jeweilige Betrieb in einem engen funktionalen Bezug zu ~~einem~~ diesem Fachmarkt steht (wie z.B. eine Schreinerei oder ein Baumaschinenverleih ~~in bzw. neben einem Baumarkt~~).

1.2 Im Mischgebiet sind ~~großflächige~~ Einzelhandelsbetriebe unzulässig. ~~Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Lübecker Sortimentsliste" vom 24.02.2011 (siehe Anlagen 1 und 2) können im Mischgebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihre Verkaufsfläche 100 m² bzw. bei Fahrradläden 200 m² nicht überschreitet.~~ Ausnahmsweise können im Mischgebiet Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die durch Wohnnutzungen geprägt sind, unzulässig. In den übrigen Teilen des Mischgebietes können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

~~1.4 In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Café/Bistro“ ist die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)~~

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16 und § 19 BauNVO)

2.1 Im Teilgebiet 3 „Bau- und Gartenmarkt“ kann ausnahmsweise auf einer Grundfläche von bis zu 300 m² ein Gebäudeteil mit bis zu drei Vollgeschossen und mit einer Höhe (Oberkante) von bis zu 19,5 m ü. NHN zugelassen werden, sofern dieser Gebäudeteil in dem zur Gemeinschaftsstellplatzanlage ausgerichteten Bereich des Baukörpers liegt. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2.2 Im Sondergebiet "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

~~2.3 In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Cafe/Bistro“ darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nur durch Terrassen und Wege bis zu einer Grundfläche von 250 m² überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)~~

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer oder andere untergeordnete Bauteile wie Nottreppenhäuser um bis zu 5,0 m zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

3.2 Innerhalb der Fläche WXYZW ist eine bis zu 5,0 m breite und bis zu 5,0 m hohe Fußgängerbrücke zur Anbindung des Teilgebietes 2 „Einkaufzentrum“ an einen Bahnhaltepunkt zulässig. Die Oberkante der Brücke darf eine Oberkante von 17,0 m über NHN nicht überschreiten. (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist den drei Teilgebieten des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ zugeordnet und dient dem gemeinschaftlichen Stellplatznachweis insbesondere von Kundenstellplätzen.
Auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind ebenerdige ~~und unterirdische~~ Stellplatzanlagen ~~(Tiefgaragen)~~ einschließlich ihrer Zufahrten ~~und Rampen~~ zulässig.
~~Ausnahmsweise können auf einer Grundfläche von insgesamt bis zu 12.000 m² auch mehrgeschossige oberirdische Parkpaletten und Parkhäuser zugelassen werden, sofern ihre Höhe (Oberkante) jeweils 18,0 m ü. NHN nicht überschreitet und ggf. erforderliche Lärmschutzvorkehrungen wie geschlossene Außenwände an den Seiten getroffen werden, die den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten unmittelbar zugewandt sind.~~

4.2 Außerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind sonstige Stellplätze z.B. für Mitarbeiter zulässig.

5. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Lärm sind auf den in den Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen für Lärmschutzanlagen Lärmschutzwände mit folgenden Mindesthöhen, jeweils gemessen über der Höhe der angrenzenden Fahrbahn, zu errichten:

LSW A1, B1, C1 und D	4,5 m
LSW A2	4,3 m
LSW A3	4,0 m
LSW B2 und C2	3,5 m

Die Lärmschutzwände müssen ein Schalldämmmaß von mehr als 24 dB aufweisen und - ausgenommen LSW B2 und C2 - straßenseitig hochabsorbierend ausgebildet sein.

5.2 Zum Schutz vor Lärm sind auf den in den Sondergebietsflächen festgesetzten Flächen für Lärmschutzanlagen Lärmschutzwände mit folgenden Mindesthöhen, jeweils gemessen über der Höhe der angrenzenden Stellplatzfläche bzw. Fahrgasse, zu errichten:

LSW E 4,5 m über Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche,

LSW F 5,0 m über Oberkante der Anlieferungszone für das Einrichtungshaus.

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

Auf die Errichtung der Lärmschutzwand F kann in Teilabschnitten verzichtet werden, sofern die Anlieferungszone für das Einrichtungshaus vollständig eingehaust wird.

5.3 Von den in den Festsetzungen 5.1 und 5.2 festgesetzten Mindesthöhen der Lärmschutzanlagen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schallschutz für die vor Lärm zu schützenden Nutzungen durch andere Maßnahmen nachgewiesen wird.

5.4 Bei der Errichtung von Lärmschutzwänden kann in Teilbereichen geringfügig vom festgesetzten Verlauf der Flächen für Lärmschutzanlagen abgewichen werden, sofern dies für die Errichtung von Durchgängen für Fußgänger erforderlich ist.

5.5 Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989; siehe Hinweis 11) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegel-bereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Für die Außenbauteile von Gebäuden auf den Grundstücken Dänischburger Landstraße 72, 74 und 76 (jeweils Nordseite), 78 (Westseite), 82 bis 94 - gerade - (alle Gebäudeseiten), 96 und 98 (jeweils Ost-, Süd- und Westseite) sowie 100 bis 108 - gerade - (alle Gebäudeseiten) gelten im Erdgeschoss jeweils um 5 dB reduzierte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch andere Maßnahmen wie Gebäudestellung ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

5.6 In den Lärmpegelbereichen VI und V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ sind die Dachflächen der Gebäude außerhalb von Aufbauten und Solaranlagen extensiv zu begrünen.

6.2 Im Sondergebiet „Fachmarkt und Einkaufszentrum“~~, auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Café/Bistro“, auf der privaten Grünfläche „Gras- und Krautflur“ und im Bereich der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Anlegesteg Personenschifffahrt“~~ sind im Außenbereich nur insektenschonende Beleuchtungskörper zulässig.
~~Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“~~ Dies gilt ~~dies~~ nicht für die Beleuchtung von Logos und Warenzeichen an den Außenwänden von Gebäuden.

6.3 Bei der Beleuchtung von Logos und Warenzeichen an den südlichen Fassaden des Einrichtungshauses und des Einkaufszentrums ist zu gewährleisten, dass die Lichtwirkung nicht über die westliche Grenze des Sondergebietes hinaus reicht.

6.4 Zwischen den südlichen Außenwänden des Einrichtungshauses und des Einkaufszentrums im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ und der Bahnfläche sind nur nach unten strahlende Leuchten mit einer maximalen Leuchtpunkthöhe von 5,0 m zulässig. Die Anzahl der Leuchten und die Intensität der Beleuchtung sind auf ein für den Betrieb notwendiges Mindestmaß zu begrenzen.

~~6.5 Die Beleuchtung eines zwischen dem „Traveweg“ und der Trave verlaufenden Weges ist hinsichtlich Anzahl der Leuchten und Intensität der Beleuchtung auf ein aus Sicherheitsgründen notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Gleiches gilt für die Beleuchtung eines Anlegesteges.~~

~~6.6 Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Café/Bistro“ ist der Betrieb einer gastronomischen Einrichtung nur im Zeitraum zwischen dem 1. April und dem 31. Oktober zulässig. Die zulässigen Öffnungszeiten sind von Anfang Mai bis Ende September auf 9:00 Uhr bis 21:00 Uhr sowie im April und im Oktober auf 9:00 Uhr bis 19:00 Uhr begrenzt.~~

6.7 An den südlichen Fassaden des Einkaufszentrums und des Einrichtungshauses sowie an der östlichen Fassade des Einrichtungshauses in einer Tiefe von 50 m, gemessen von der südlichen Baugrenze, sind Fenster und Verglasungen mit speziellem Vogelschutzglas oder einem vergleichbaren Material auszustatten. ~~Gleiches gilt für sämtliche Fenster und Verglasungen des an der Trave gelegen Cafés/Bistros.~~

~~6.8 Auf der privaten Grünfläche „Gras- und Krautflur“ sind geeignete Ersatzlebensräume für Zauneidechsen durch Sandaufschüttungen herzurichten, bevor die benachbarte Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Café/Bistro“ baulich erschlossen wird. Die Ersatzlebensräume sind dauerhaft zu erhalten.~~

~~6.9 Der als Ausgleichsfläche festgesetzte Teil der privaten Grünfläche "Gras- und Krautflur" ist durch eine geeignete Abgrenzung entlang der östlichen Umgrenzung und deren Verlängerung bis zur Trave vor dem Betreten zu sichern.~~

7. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ sind ebenerdige Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten wie z.B. Spitzahorn, Hainbuche oder Eberesche mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 5,0 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Der Abstand der in Reihe zu pflanzenden Bäume soll 10,0 m nicht überschreiten. Die Baumscheiben sind als gras-, stauden- oder strauchbewachsene Vegetationsflächen anzulegen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Die Anrechnung der in den Flächen A1 und E1 zu pflanzenden Bäume auf die Zahl der gemäß Satz 1 insgesamt zu pflanzenden Bäume kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Verhältnis von einem Baum je 6 ebenerdige Stellplätze bei einem Pflanzabstand von 10,0 m nachweislich nicht erreicht werden kann.

7.2 In den Flächen mit Pflanzbindungen mit den Bezeichnungen A1 und A2 und der Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen mit der Bezeichnung E1 sind durchgängige Baumreihen anzupflanzen. Vorhandene Bäume in den Flächen sind zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren. Der Abstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht überschreiten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige, großkronige Laubbäume gleicher standortheimischer Arten zu ersetzen.

Zur Anpflanzung kommen hochstämmige, großkronige Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe in folgender Anzahl:

Fläche A1: 24 Bäume Fläche A2: 7 Bäume Fläche E1: 5 Bäume

Die Pflanzflächen sind als gras-, stauden- oder strauchbewachsene Vegetationsflächen anzulegen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

7.3 Die Flächen mit Pflanzbindungen mit der Bezeichnung A3 und die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbinden mit der Bezeichnung E2 sind flächig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten so zu bepflanzen, dass ein zusammenhängender Gehölzbestand entsteht.
Vorhandener Gehölzbewuchs auf den Flächen mit der Bezeichnung E2 ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubbaum- und Straucharten zu ersetzen.
Die Pflanz- und Erhaltungsbindung in der östlichen Fläche mit der Bezeichnung E2 kann auf einer Breite von bis zu 7,0 m für die Anlage eines Weges, der der Erschließung eines Bahnhaltepunktes bzw. der Überbrückung der Bahnanlagen für Fußgänger dient, unterbrochen werden.

7.4 Die Lärmschutzwände E und F sind auf der Straßenseite, alle übrigen Lärmschutzwände sind auf beiden Seiten durch das Anpflanzen von Rankpflanzen und/oder anderen standortheimischen Laubgehölzen so zu begrünen, dass mindestens 75 % der Wandflächen bedeckt werden. Vorhandener Gehölzbestand kann dabei angerechnet werden.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

8. Dachaufbauten

8.1 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ dürfen Dachaufbauten wie Treppen- und Aufzugsräume, Antennen und sonstige Sendeanlagen um maximal 3,5 m über die Oberkante der Dachfläche hinausragen.

Dies gilt auch, wenn die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen um das in Satz 1 festgesetzte Maß überschritten wird.

~~Ausnahmsweise können bei Parkpaletten und Parkhäusern mit einer nicht überdachten obersten Parkebene auch Dachaufbauten wie Treppen- und Aufzugsräume, überdachte Rampen und Beleuchtungsanlagen bis zu einer Oberkante von 23,0 m über NHN zugelassen werden. Beleuchtungsanlagen auf der obersten Parkebene sind dabei so zu errichten, dass benachbarte Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden.~~

8.2 In den Teilgebieten 1 und 2 des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ dürfen abweichend von der baugestalterischen Festsetzung 1.1 Anlagen zur Wärmerückgewinnung und sonstige klimatechnische Anlagen um bis zu 6,5 m über die Oberkante der Dachfläche hinausragen, sofern dabei folgende Mindestabstände von der Außenkante der Gebäude eingehalten werden:

- im Teilgebiet 1 „Einrichtungshaus“: 16,0 m

- im Teilgebiet 2 „Einkaufszentrum“: 12,0 m

Dies gilt auch, wenn die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen um das in Satz 1 festgesetzte Maß überschritten wird.

9. Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind nur zu Werbezwecken für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig.

9.2 Im Sondergebiet Fachmarkt- und Einkaufzentrum sind freistehende Werbeanlagen auf folgenden Außenflächen unzulässig:

- entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in den festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sowie auf den südlich daran anschließenden Grundstücksflächen in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie,
- entlang der östlichen Grundstücksgrenze in der gesamten Fläche zwischen dem Einrichtungshaus (bzw. dessen Verlängerung in nördlicher und südlicher Richtung) und Straßenbegrenzungslinie),
- entlang der südlichen Grundstücksgrenze in der Fläche zwischen dem Einrichtungshaus bzw. dem Einkaufszentrum und der Bahntrasse im Abschnitt zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der Linie YZ.

Auf den übrigen Flächen des Sondergebietes gelten für Werbetafeln und –fahnen folgende Beschränkungen: Die Ansichtsfläche von Werbetafeln darf 12 m², ihre Höhe 6,5 m nicht überschreiten. Die Höhe von Werbefahnen darf 12,0 m (jeweils gemessen über Oberkante Gelände) nicht überschreiten.

9.3 Innerhalb der Fläche ABCDEFGA ist ein freistehender Werbepylon (Navigationstower) mit bis zu zwei Ansichtsflächen für Werbetafeln zulässig.
Die Höhe des Werbepylons darf 66,0 m ü. NHN nicht überschreiten.
Die Werbetafeln müssen nach Nordwesten, Norden oder Nordosten ausgerichtet sein (Winkel zwischen Ansichtsfläche und Nord-Süd-Achse mindestens 25 Grad).
Je Ansichtsfläche können höchstens bis zu fünf maximal 25 m² große Werbetafeln sowie eine maximal 100 m² große Werbetafel angebracht werden.

9.4 Im Sondergebiet Fachmarkt- und Einkaufszentrum sind Werbeanlagen an den Außenwänden von Gebäuden, die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Bahnflächen hin ausgerichtet sind, nur in Form von Firmenlogos und Warenzeichen zulässig.

9.5 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

10. Gebäudegestaltung

10.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dachformen nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

10.2 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ müssen Dachaufbauten, die um mehr als 2,0 m über die Dachhaut hinausragen, eine lichtgraue Farbgebung aufweisen.

~~10.3 Auf der Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Café / Bistro" sind reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien, grelle Fassadenfarben und spiegelnde Fenster unzulässig.~~

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

11. Ersatz des Bebauungsplanes 27.52.00

11.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 27.52.00 – Gewerbe- und Sondergebiete Dänischburger Landstraße / Schäferkamp –, festgesetzt durch Satzung vom 28.08.2003 und veröffentlicht am 23.12.2008, außer Kraft.

12. Planfeststellungsersetzender Charakter

12.1 Für die als Straßenverkehrsflächen überplanten Teilflächen der Bundesautobahn 226 und der Landesstraße 290 ist dieser Bebauungsplan planfeststellungsersetzend gemäß § 17b Abs. 2 Satz 1 FStrG bzw. gemäß § 40 Abs. 7 StrWG (siehe Erschließungsplan im Anhang zur Begründung).

IV. HINWEISE

1 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ sind Erd- und Abbrucharbeiten, insbesondere Fundamenthebungen und Tiefenenttrümmerungen, durch einen Fachgutachter für Altlasten zu überwachen.

~~2 Im Bereich der privaten Grünfläche an der Trave befinden sich Bodenbelastungen durch ein erhöhtes Schadstoffpotenzial (ehemalige Spülfläche der keramischen Produktion). Durch die geplante Bebauung darf die Funktion der (Boden-)Abdeckung nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren für ein Café/Bistro ist durch ein mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmtes Fachgutachten eines nach §18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen nachzuweisen, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt dauerhaft unterbunden werden.~~

3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die entsprechenden Flächen auf Antrag vom Amt für Katastrophenschutz untersuchen zu lassen.

5 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ sowie auf den südlich hiervon gelegenen Flächen dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

~~6 Auf der Bundeswasserstraße Trave bedarf die Errichtung des geplanten Anlegestegs einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nach § 31 WaStrG, sofern sich dieser über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstreckt.~~

~~7 Die südlich der Bahntrasse gelegenen Flächen liegen im Überflutungsbereich der Trave. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Stand- und Hochwassersicherheit des geplanten Cafe-/Bistrogebäudes nachzuweisen.~~

8 Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

~~9 Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Café/Bistro“ kommen naturschutzrechtlich streng geschützte Zauneidechsen vor. Zur Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind bei der baulichen Erschließung folgende Vorgaben zu beachten:~~

~~- Baubeginn nur in der Zeit zwischen 20. Mai und Anfang Juni oder zwischen Ende August und Ende September in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde,~~

~~- Vor Baudurchführung fachgerechte Umsiedlung von Eidechsen (Absammeln, Umsetzen und Errichtung eines Schutzzaunes am Baufeld).~~

~~Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Naturschutzbehörde zu beteiligen.~~

10 Bei Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der angrenzenden Bahntrassen können zum Schutz vor bahnbetriebsbedingten Immissionen (Lärm und Erschütterungen) ggf. bauliche oder sonstige technische Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Vom Bauherrn ist die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sicherzustellen.

11 Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 5.5 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem und dem Bebauungsplan 27.52.01 – Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) – in den Räumen, in denen in diese Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.1.3 und 1.2)

Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

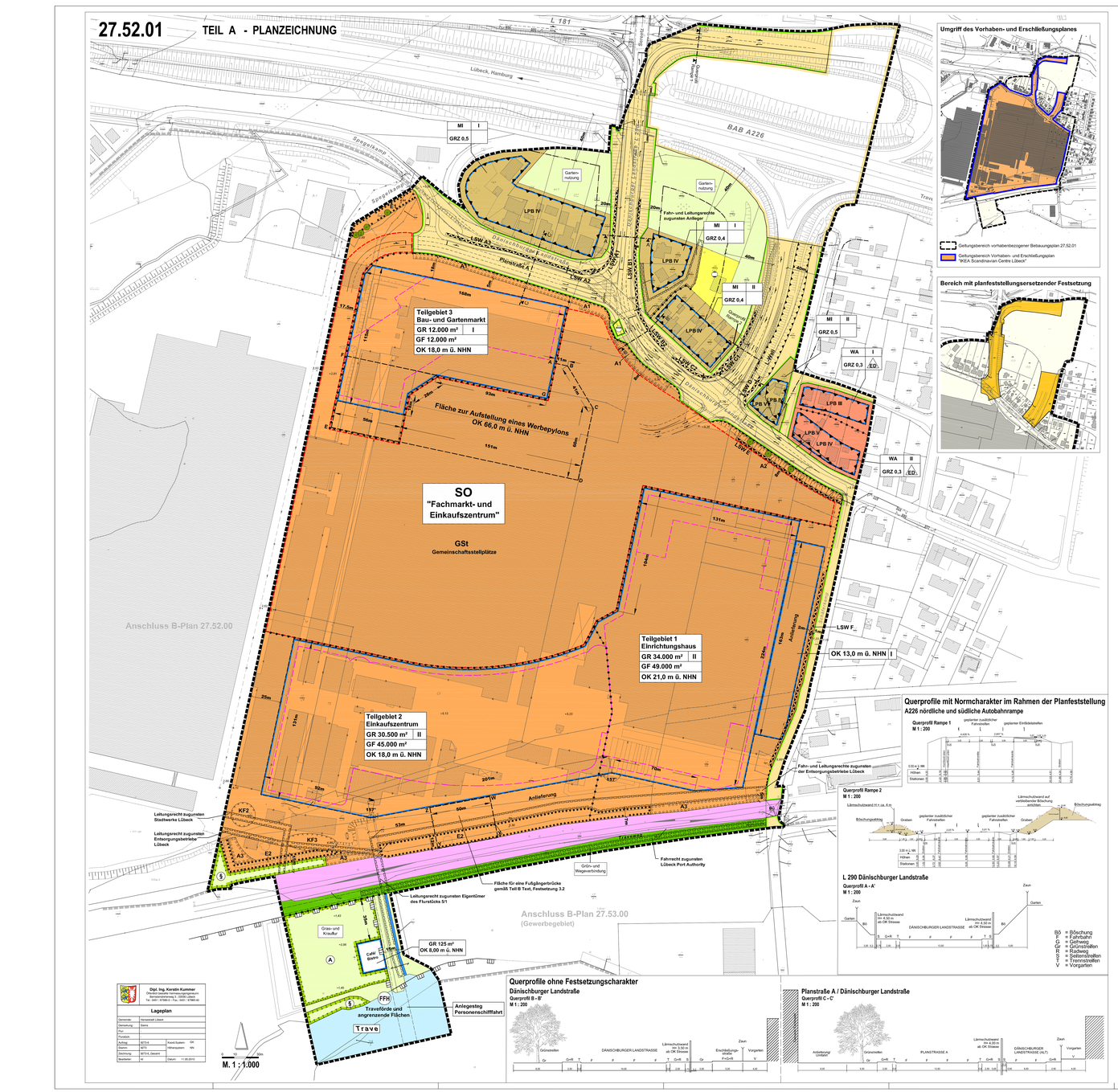
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

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

Anlage 9

27.52.01 TEIL A - PLANZEICHNUNG


Lübeck, Hamburg
L 181
BAB A226
Sprengelstraße
Travemünder Allee
Travemünder Allee
Schwartauer Allee
Schwartauer Allee
Lübeck, Travemünde
Lübeck, Hamburg
Lübeck, Travemünde
Lübeck, Hamburg
Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan "IKEA Scandinavian Centre Lübeck"
Bereich mit planfeststellungsersetzender Festsetzung
Teilgebiet 3
Bau- und Gartenmarkt
GR 12.000 m²
I
GF 12.000 m²
OK 18,0 m ü. NHN
Teilgebiet 1
Einrichtungshaus
GR 34.000 m²
II
GF 49.000 m²
OK 21,0 m ü. NHN
Teilgebiet 2
Einkaufszentrum
GR 30.500 m²
II
GF 45.000 m²
OK 18,0 m ü. NHN
SO
"Fachmarkt- und Einkaufszentrum"
GSt
Gemeinschaftsstellplätze
Fläche zur Aufstellung eines Werbepylons
OK 66,0 m ü. NHN
OK 13,0 m ü. NHN
Anschluss B-Plan 27.52.00
Anschluss B-Plan 27.53.00
(Gewerbegebiet)
Anlieferung
Fahrweg
Fahrweg
Fahrweg

Anlage 10

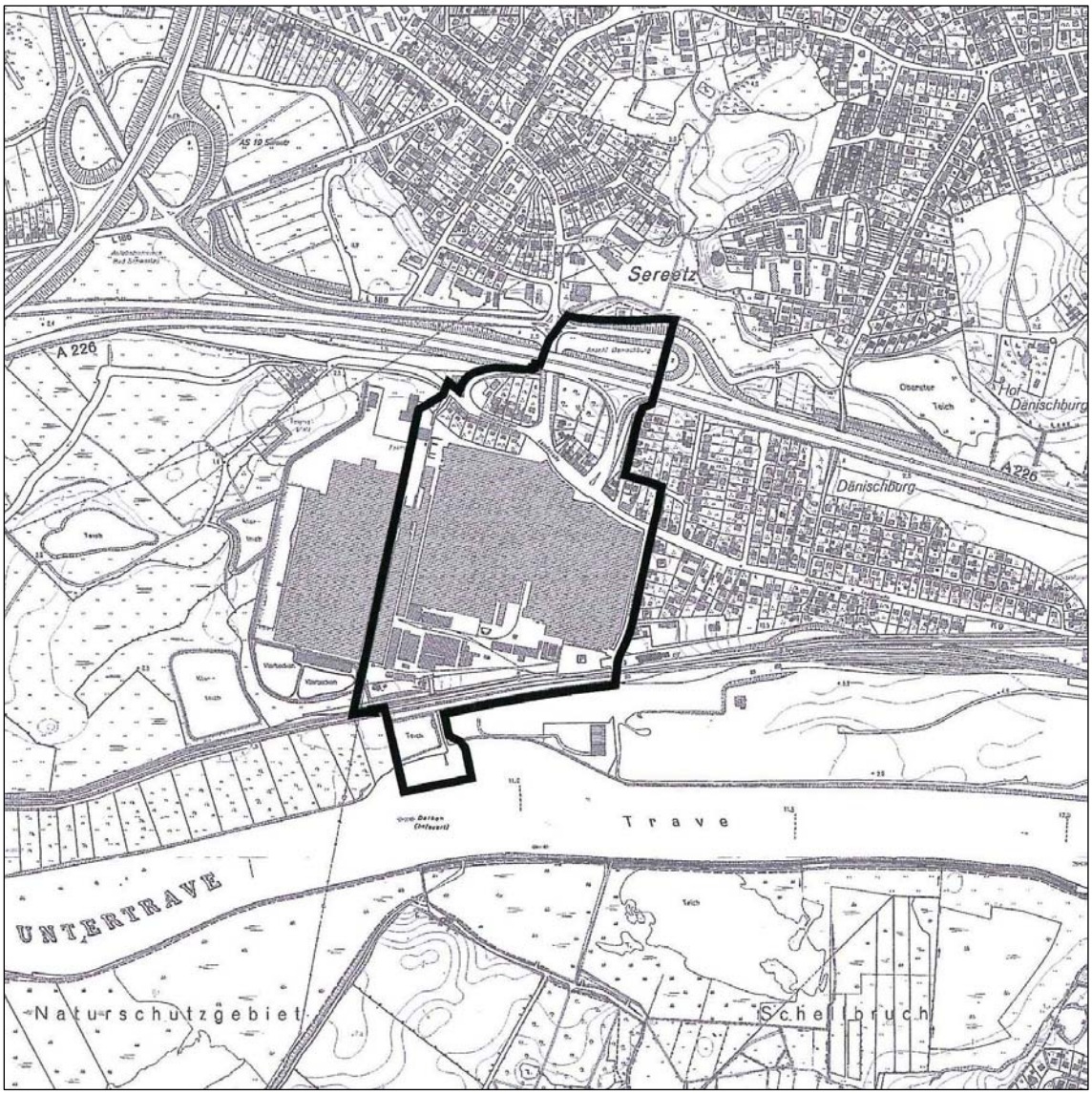
BEGRÜNDUNG

zum

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

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 04. November 2011



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

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

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

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen 64
6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammen stellung der Unterlagen 65
6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 65
6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes 65

7. Auswirkungen der Planung 67
7.1 Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt und anderer Zentren 67
7.2 Verkehrliche Auswirkungen 71

8. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes 73
8.1 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73
8.2 Bodenordnende Maßnahmen 75

9. Kosten und Finanzierung 75

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 75
10.1 Verfahrensübersicht 75
10.2 Rechtsgrundlagen 86
10.3 Fachgutachten 87

Abbildungsverzeichnis

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

Tabellenverzeichnis

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

Plan- und Tabellenanhang

Anhang 1: Vorhaben- und Erschließungsplan IKEA Scandinavian Centre Lübeck, Teil A: Vorhabenplan, Entwurf vom 21.10.2011 83
Anhang 2: Vorhaben- und Erschließungsplan IKEA Scandinavian Centre Lübeck, Teil B: Erschließungsplan, Entwurf vom 21.10.2011 84
Anhang 3: Checkliste für Hochwasserschutz 85

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 die Flurstücke 2/2 tlw., 5/1, 12/10, 17/30, 17/32, 17/33, 17/43, 17/47, 17/65, 17/68, 17/69, 17/70, 17/71, 17/72, 17/75, 17/76, 17/77, 17/80 tlw., 17/82 tlw., 17/83, 17/84, 17/95, 17/97, 17/99, 17/103, 17/105, 17/114, 17/115, 17/116, 17/117, 17/118, 17/119, 17/120, 17/124, 17/125, 17/127, 17/129, 17/130, 28/105, 28/110, 28/111, 28/112, 28/113, 28/114, 28/105, 28/113, 28/135, 28/138, 28/150, 28/158, 28/162, 28/163, 28/166, 28/168, 28/170, 28/171, 28/173, 28/185, 28/186, 28/188, 28/200, 28/208 tlw., 28/210, 28/214, 28/215 tlw., 28/216 tlw., 28/218, 28/220, 28/221, 28/222, 28/223, 28/224, 28/234, 28/235, 28/237, 28/240, 28/243, 28/244, 28/245, 28/246, 28/247, 54/6, 54/8, 54/12, 55/9 tlw., 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 184/6, 296/17, 315/17 und 318/17 aus Flur 2 der Gemarkung Siems sowie die Flurstücke, 12/11, 658/8, 660/1, 660/2, 660/3, 662, 663, 664, 665, 670/2, 702 und 703 tlw. aus Flur 7 der Gemarkung Siems.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

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

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

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

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

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

Verkehrserschließung

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

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

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

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

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

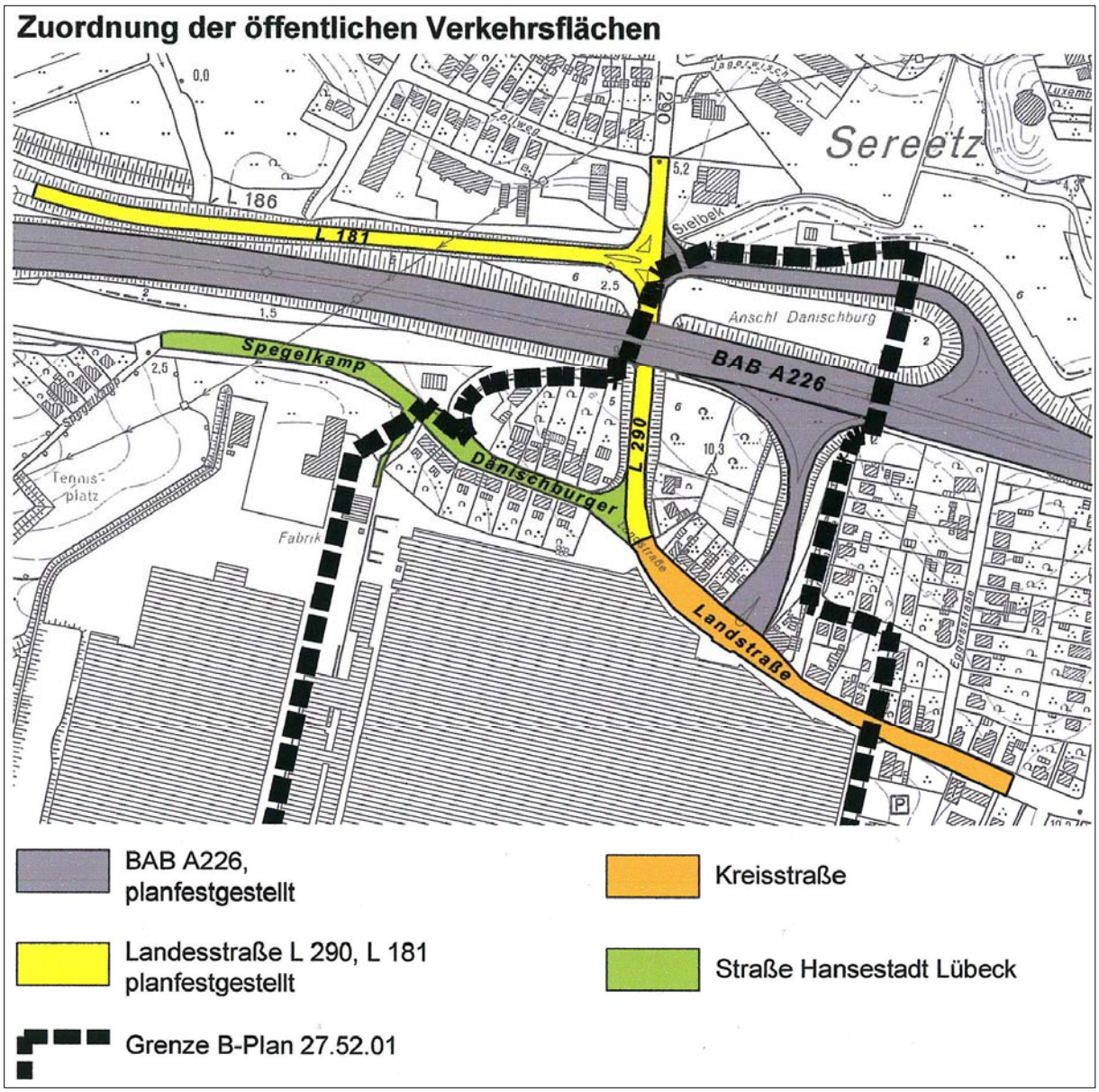


Abb. 1: Zuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen

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

Anlagen zur Abwasserbeseitigung

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

2.2 Kulturdenkmale

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

2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Bodenschutz/Bodenversiegelungen

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

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

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

2.3.2 Altlasten

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

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

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

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

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

2.3.3 Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

2.3.4 Hochwasserschutz

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

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

2.3.5 Natur- und Artenschutz

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

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

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

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

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

2.3.6 Landschaftsbild, Erholung

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

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

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

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger IKEA hat sich durch Kaufvertrag die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke des ehemaligen Villeroy-&-Boch-Werkes einschließlich der südlich und westlich angrenzenden Freiflächen gesichert. Die am südlichen Rand der Vorhabengebietes gelegenen Flurstücke 17/70 und 17/72 aus Flur 2 der Gemarkung Siems, die sich bisher in städtischem Eigentum befinden, wird der Vorhabenträger kurzfristig von der Stadt erwerben. Diesbezügliche Verhandlungen mit dem Bereich Liegenschaften stehen vor dem Abschluss.

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

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

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

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

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.5.1 Bebauungsplan 27.52.00

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

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

2.5.2 Unbeplanter Innenbereich und Außenbereich

Die zwischen Dänischburger Landstraße und der Bundesautobahn gelegenen Baugrundstücke sind planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Für die planungsrechtliche Beurteilung ist hier von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO bzw. einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszugehen.
Die südlich der Bahntrasse gelegenen Flächen des Traveweges und des Spülfeldes sind hingegen dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

2.5.3 Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck

Der geltende Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck in der noch geltenden Fassung der am 13.04.2011 in Kraft getretenen 98. Änderung [1] stellt das Vorhabengebiet 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 ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

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

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

<u>104. Änderung der Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Dänischburger Landstraße</u>

Für den südlich der Dänischburger Landstraße gelegenen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 27.52.01 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 30.06.2011 die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend beschlossen. Das Vorhabengebiet des geplanten IKEA Scandinavian Centres wird in der 104. Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus, Einkaufszentrum, Fachmärkte“ dargestellt. Aus dieser FNP-Darstellung können die Sondergebietsfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 entwickelt werden, der wiederum die konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einrichtungshauses, eines Einkaufszentrums und eines Bau- bzw. Gartenmarktes am Standort Lübeck-Dänischburg schaffen soll.

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

Die Unterlagen zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Anfang September 2011 zur Genehmigung zugesandt. Eine Benachrichtigung bzw. Genehmigung wird nach Auskunft der Behörde voraussichtlich noch im November 2011 und damit vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ergehen.

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

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

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

3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch

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

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

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

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

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

3.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung aus städtischen Konzepten

3.3.1 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Lübecker Sortimentsliste unterscheidet drei allgemeine Arten von Sortimenten:

<u>Zentrenrelevante Sortimente</u>

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

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Nichtzentrenrelevante Sortimente

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

3.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

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

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

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

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

3.3.3 Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“

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

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

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008

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

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

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

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

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

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

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

Im Einzelnen werden mit der Planaufstellung folgende Ziele verfolgt:

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

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Teil A: Vorhabenplan

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

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

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

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

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

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

Teil B: Erschließungsplan

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

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

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

Durchführungsvertrag

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

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

5.1 Einleitende Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt		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 m² ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zwingend erforderlich.

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

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

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

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

Berücksichtigung des siedlungsstrukturellen Integrationsgebotes und begründetes Abweichen vom städtebaulichen Integrationsgebot

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

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

- Eine städtebaulich integrierte Lage des Vorhabens ist nachweislich nicht möglich. Das geplante Vorhaben kann aufgrund seiner Größe nicht in unmittelbarer Nähe und Verknüpfung mit der Innenstadt oder einem anderen Stadtzentrum realisiert werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das vom Vorhabenträger beantragte Vorhaben des Einkaufs- und Fachmarktzentrums 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 sortimentsspezifische Verkaufsflächenerweiterung zu. Dies wird durch das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner bestätigt.
- Die Ansiedlung führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche in Lübeck oder benachbarter zentraler Orte. Auch dies wird durch das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner nachweislich bestätigt (zur Berücksichtigung des Beeinträchtigungsverbotes siehe unten).

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

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

Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

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

Tab. 1: Zentrenrelevante Sortimente und festgesetzte Verkaufsflächenobergrenzen

Sortimente	**Teilgebiet 1 Einrich-tungshaus**	**Teilgebiet 2 Einkaufs-zentrum**	**Teilgebiet 3 Bau- und Gartenmarkt**	**Sondergebiet insgesamt**
Zentrenrelevante Sortimente	**5.070**	**16.000**	**(800)**	**21.070 (21.870)**
Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires	0	5.200		5.200
Sport, Outdoor	0	2.400		2.400
Spielwaren , Hobbybedarf	200	800		1.000
Hausrat, Glas/Keramik/Porzellan, Geschenkartikel, Kunstgegenstände	2.450	2.050		4.500
Heimtextilien	1.070	950		2.020
Elektro (ohne Lampen, Leuchten), Foto, Film, Optik	0	2.600		2.600
Lampen, Leuchten	1.050	0		1.050
Großelektro (Weiße Ware)	150	900		1.050
Schreibwaren, Bücher	0	1.100		1.100
Waren aller Art (Aktions- und Saisonwaren im Einrichtungshaus)	150			150
Randsortimente in Bau- und Gartenmarkt (Teilgebiet 3) max. 100 m² je Sortiment			(800)	(800)
Nahversorgungsrelev. Sortimente Lebensmittel, Drogerie- und pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften	**200**	**3.300**	**0**	**3.500**
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	**5.270**	**19.300**	**(800)**	**24.570 (25.370)**
Verkaufsflächen insgesamt (inkl. nichtzentrenrelev. Sort.)	**25.500**	**24.500**	**10.000**	**60.000**

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

Berücksichtigung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nichtzentrenrelevante Sortimente

In den drei Teilgebieten sind die folgenden nichtzentrenrelevanten Sortimente zulässig:

Tab. 2: Zulässige nichtzentrenrelevante Sortimente

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

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

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

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

Sonstige Nutzflächen

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

Tab. 3: Zulässige sonstige Nutzungen im Sondergebiet

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

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

b) Mischgebiet

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

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

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

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

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

c) Allgemeines Wohngebiet

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

d) Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Café/Bistro

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

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

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

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

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Am geplanten Vorhaben orientierte Nutzungsmaße für das Sondergebiet

Die für die drei Teilgebiete Einrichtungshaus, Einkaufszentrum und Fachmarkt festgesetzten Grundflächen von 34.000 m², 30.500 m² und 12.000 m² berücksichtigen die im Vorhabenplan festgelegten Höchstwerte der Grundflächen (GR) für die jeweils geplanten Gebäude. Gleiches gilt für die festgesetzten maximalen Geschossflächen (GF) von 49.000 m², 45.000 m² und 12.000 m². Die für das Einrichtungshauses festgesetzte GR-Obergrenze von 34.000 ² berücksichtigt dabei auch eine mögliche Einhausung der Anlieferungszone (+ ca. 4.500 m²), die im Falle einer – bisher nicht geplanten – nächtlichen Anlieferung aus Lärmschutzgründen erforderlich wird (s. Kap. 5.5.1). In der Summe kann somit innerhalb des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ bei einer Grundfläche von bis zu 76.500 m² eine Geschossfläche von bis zu 106.000 m² entstehen.

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

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

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

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

Höhenbeschränkungen für Garagengebäude und sonstige Nebenanlagen

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

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

Zulässige „Zweit-GRZ“ von 0,9

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

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

GR- und Höhenbeschränkung für das Café/Bistro

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

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

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

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

Bestandsorientierte Bebauungsdichten im MI und im WA

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

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

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Baukörperausweisungen im Vorhabengebiet

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

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

Fläche für einen Werbepylon

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

Flächen für Parkhäuser und Parkpaletten

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

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

Baufensterausweisungen im Misch- und allgemeinen Wohngebiet

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

Baukörperausweisung für das Cafe/Bistro

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

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

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

Abb. 2: Verkehrliche Einordnung und Bezeichnung der Knotenpunkte

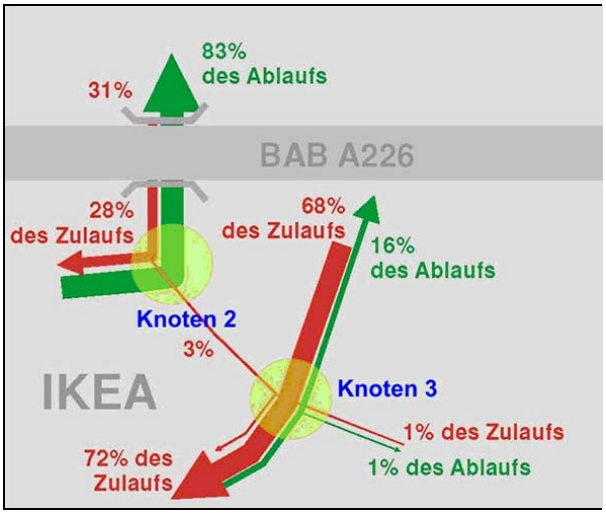


Abb. 3: Übersicht über die kleinräumige Verteilung der Neuverkehre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Innere Erschließung im Sondergebiet

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

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

5.3.3 Stellplätze

Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

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

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

5.3.4 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr

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

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

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

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

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

5.3.5 Fahrrechte

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

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

5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.4.1 Anlagen zur Abwasserbeseitigung

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

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

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

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

5.4.2 Versorgungsleitungen und -anlagen

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

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

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

5.4.3 Leitungsrechte

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

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

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

5.5 Lärmschutz

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

5.5.1 Aktiver Lärmschutz zum Schutz vor Betriebs- und Straßenlärm

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

a) Lärmschutzwände an den Rändern des Vorhabengebietes

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

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

Für die Berechnung der vom Fachmarkt- und Einkaufszentrum ausgehenden Lärmbelastung, die vorwiegend durch Anlieferungs- und Kundenverkehr verursacht wird, hat der Gutachter die im Vorhabenplan (siehe Plananhang) dargelegte Anordnung der Stellplätze und Anlieferungszonen und deren interne Erschließung zugrunde gelegt. Die durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 27.52.00 zusätzlich auf die Anwohner wirkende Lärmbelastung hat der Gutachter bei den Lärmimmissionsberechnungen mit einem pauschalen flächenbezogenen Schallleistungspegel von Lw“ = 60 dB(A) / m² berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

b) Lärmschutzwände an Straßen

*** Hier muss noch deutlicher werden, dass der Bebauungsplan mehr Lärmschutz festsetzt, als er in reiner Anwendung der 16. BImSchV erforderlich ist

Für die Ermittlung aktiver Lärmschutzmaßnahmen, die aufgrund des Neu- bzw. Ausbaus von Straßen im Plangebiet erforderlich werden, wird die DIN 18.005 „Lärmschutz im Städtebau“ sowie die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zugrunde gelegt. Gemäß der 16. BImSchV ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrgeräusche beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen die Einhaltung baugebietsbezogener Immissionsgrenzwerte sicherzustellen. Auch wenn der geplante Ausbau der Dänischburger Landstraße zwischen der nördlichen und südlichen Autobahnzufahrt (Knoten 1 und 3) sowie durch die Anlage einer zusätzlichen Abbiegespur im Bereich der südlichen Autobahnausfahrt keine wesentlichen Änderungen im Sinne der 16. BImSchV darstellen

(die ermittelten Pegeländerungen liegen unter 3 dB(A) und somit bei einer engen Anwendung der Verordnung kein Anspruch auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen entstehen würde, ist es Ziel der Bebauungsplanung, durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen zumindest die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erreichen, und dies auch dann, wenn die Grenzwerte aufgrund der bestehenden Vorbelastung bereits heute überschritten werden.

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

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

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

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

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

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

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

Dänischburger Landstraße zwischen Knoten 2 und 3	Lärmschutzwände **B2** und **C2** mit Höhen von jeweils 3,5 m über OK Straße südwestlich Dänischburger Landstraße 82-92
Westl. und östl. Autobahnrampe nördl. Knoten 3	Lärmschutzwände **C1** und **D** mit Höhen von jeweils 4,5 m über OK Straße östl. Dänischburger Landstr. 82 bzw. westl. Dänischburger Landstr. 78

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

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

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

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

5.5.2 Passiver Lärmschutz an Gebäuden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

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

Private Grünflächen

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

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

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

Eingrünung des Vorhabengebietes an den äußeren Rändern

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

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

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

Begrünung der Stellplatzanlagen und der Lärmschutzwände

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

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

5.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur

Dachbegrünung

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

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

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

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Für Zauneidechsen:

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

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

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

Für Brutvögel und ziehende Vögel:

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

Für Fledermäuse:

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

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

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

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

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

5.9 Nutzung von Wasserflächen

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

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

5.10 Baugestalterische Regelungen

Höhenbeschränkungen für Dachaufbauten

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

Einschränkungen für Werbeanlagen und Beleuchtung

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

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

Sonderregelungen für einen Werbepylon

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

Festsetzung ortstypischer Dachformen

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

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

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

5.11 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Außerkraftsetzen des Bebauungsplanes 27.52.00

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

Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan

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

5.12 Kennzeichnungen

Flächen mit erheblich belasteten Böden

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

Die im Sondergebiet "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" anfallenden Arbeiten im Boden (wie Tiefenenttrümmerung, Fundamenthebungen, Bodenplattenaufnahme etc.) sind durch einen Sachverständigen gemäß §18 BBodSchG zu begleiten. Die baubegleitenden Maßnahmen sind zu dokumentieren und abschließend bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen. Sämtliche Untersuchungen erfolgen in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde/Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck.

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

5.13 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Planfestgestellte Flächen

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

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

Anbauverbotszonen

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

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

Hinweise

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

6. Umweltbericht

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

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

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Fachplanerische Grundlagen

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

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

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

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

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

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

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

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

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

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

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

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

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

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

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

Ausgangssituation

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

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

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

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

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

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

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

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

Ausgangssituation

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

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

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

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

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

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

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

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

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

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

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

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

Der Werbepylon wird mit seinen Werbeschildern auch aus weiterer Entfernung zu sehen sein. Er markiert den Standort des IKEA-Fachmarkt- und Einkaufszentrums und ist aus Sicht des Vorhabenträgers als Navigationsturm unabdingbarer Teil des Marketingkonzeptes. Durch eine Visualisierung[3] ist jedoch auch belegt, dass die Sichtbarkeit durch Gehölzbewuchs oder Bebauung teilweise eingeschränkt wird. Werbeschilder mit Ausrichtung nach Süden zu den Erholungsräumen an der Trave schließt der Bebauungsplan aus. In den westlich gelegenen Bereich der Schwartauwiesen und den südwestlich verlaufenden Traveweg wird der Werbepylon mit den beleuchteten Werbetafeln jedoch hinein wirken und den naturnahen Charakter beeinträchtigen. Wichtige Sichtbeziehungen aus dem Umland auf die als UNESCO-Weltkulturerbe geschützte Silhouette der Lübecker Altstadt werden hingegen durch den Werbepylon nicht beeinträchtigt.

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

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

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

[3] Viusalisierung des Büros Werft 6, Düsseldorf vom 25.10.2010

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

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

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

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

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

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

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

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

- Anlagenbezogener Lärm aus dem Betrieb des Fachmarkt- und Einkaufszentrums

Für die Berechnung der vom Fachmarkt- und Einkaufszentrum ausgehenden Lärmbelastung, die vorwiegend durch Anlieferungs- und Kundenverkehr verursacht wird, hat der Gutachter die im Vorhabenplan (siehe Plananhang) dargelegte Anordnung der Stellplätze und Anlieferungszonen und deren interne Erschließung zugrunde gelegt. Die durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 27.52.00 zusätzlich auf die Anwohner wirkende Lärmbelastung hat der Gutachter bei den Lärmimmissionsberechnungen mit einem pauschalen flächenbezogenen Schallleistungspegel von Lw“ = 60 dB(A) / m² berücksichtigt.

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

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

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

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

- Straßenverkehrslärm

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

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

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

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

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

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

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

Vermeidung und Minderung von Lärmbelästigungen

- Aktive Maßnahmen zum Schutz vor Betriebslärm

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

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

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

- Aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

- Passive Lärmschutzmaßnahmen

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

b) Belastung mit Luftschadstoffen

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

c) Erholung

Ausgangssituation

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

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

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Ausgangssituation

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

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

b) Maßnahmen zum Ausgleich

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

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

- für Neuversiegelungen (15.000 m²) 7.500 m²
- für den Verlust von Biotopen (17.811 m²) 29.470 m²
- für den Verlust von geschützten Einzelbäumen (27 Stck.) 44 Stck.

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

Im Einzelnen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

<u>… im Geltungsbereich</u>

- Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen und an der Nordgrenze zur Dänischburger Landstraße insgesamt ca. 470 Stck.
- Gehölzanpflanzungen an der Südgrenze des Plangebietes 1.055 m²
- Dachbegrünung [4] 2.413 m²
- Sandanschüttungen auf dem ehemaligen Spülfeld an der Trave (artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme für Zauneidechsen) 1.200 m²

Die Sandanschüttungen werden zeitlich vor Errichtung des Cafés durchgeführt.

<u>… westlich des Plangebietes in den Schwartauwiesen</u>

- Extensivierung der Grünlandnutzung auf intensiv genutzten Pferdeweiden [5] 15.429 m²
- Rückbau eines ehemaligen Tennisplatzes mit Parkplatz zur Sukzessionsfläche mit Pflegemahd alle 3 bis 5 Jahre 1.400 m²
- Gehölzanpflanzung auf intensiv genutzter Pferdeweide 1.106 m²
- Rückbau von Stellplatz- und Fahrflächen, Anpflanzung von Laubgehölzen 2.218 m²

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

<u>… auf dem Ovendorfer Hof auf Gebiet der Gemeinde Ratekau</u>

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

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

[4] 50% des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in den Boden sind anrechenbar.
[5] anrechenbare Ausgleichsfläche; die tatsächliche Maßnahmenfläche ist größer aufgrund des bestehenden Biotopwerts

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

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

c) Neuregelung des Ausgleich für Teilflächen des Bebauungsplanes 27.52.00

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

- am Spegelkamp: gelenkte Sukzession auf bisherigem Intensivgrünland 4.950 m²

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

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 10.3 -

6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

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

6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

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

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

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

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

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

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Auswirkungen der Planung

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

7.1 Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt und anderer Zentren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[6] Zulässige Verkaufsfläche am Standort Genin Süd insgesamt 78.500 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Ausschluss eines eigenständigen Drogeriemarktes

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

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

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

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

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

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

Abkürzungen:

* Knotenpunkt (siehe auch Abbildung rechts)

** keine Angaben vorliegend bzw. möglich

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

Lage der Knotenpunkte und Straßenabschnitte:

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

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

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

8. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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

Der Durchführungsvertrag beinhaltet im Einzelnen folgende wesentlichen Durchführungsverpflichtungen des Vorhabenträgers:

a) die Errichtung eines Einrichtungshauses der Fa. IKEA mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 19.500 m² in einer ersten Realisierungsstufe und dessen Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 25.500 m² in einer zweiten Realisierungsstufe mit zugehörigem IKEA-Restaurant in der ersten Stufe,

b) die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 24.500 m², darin integriert ein Fachmarkt für Geschirr, Porzellan und Keramik mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.000 m², sowie mit zugehörigen Gastronomie- und Dienstleistungsflächen,

c) die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.00 m²,

d) die Errichtung von Besucher- und Mitarbeiterstellplätzen in einem Umfang von rd. 2.600 Kfz-Stellplätzen und rd. 350 Fahrradstellplätzen im Vorhabengebiet sowie die Verpflichtung, im Bedarfsfall (d.h. auch für die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses) darüber hinausgehend erforderliche Stellplätze im nahen Umfeld oder im Vorhabegebiet (z.B. durch die Errichtung von Parkpalette, Parkhäusern oder Tiefgaragen) nachzuweisen,

e) Regelungen für ein Verkaufsflächenmonitoring, d.h. für den Nachweis und die Prüfung einer dauerhaften Einhaltung der im Bebauungsplan sortimentsbezogen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen,

f) die betriebsbereite Herstellung bzw. den Um- und Ausbau der nachfolgend genannten Erschließungsanlagen bis zur Eröffnung des „IKEA Scandinavian Centres Lübeck“:

- Neubau der Planstraße A,
- Umbau der „Dänischburger Landstraße“ zwischen dem Knotenpunkt K1 (Kreuzungspunkt mit der nördlichen Autobahnausfahrt der A 226 und der L 181) und dem Knotenpunkt K4 (Einmündung Schäferkamp) einschließlich Ausbau der nördlichen und der südlichen Autobahnanbindung,
- Herstellung der Erschließungsstraßen „Dänischburger Landstraße Haus-Nr. 82 -96“ und „Dänischburger Landstraße Haus-Nr. 98 – 106“ mit Anschluss an die Straße „Spegelkamp“,
- Herstellung der erforderlichen Lärmschutzanlagen an den um- und auszubauenden Straßen,
- Umbau der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen im Bereich der o.g. Verkehrsflächen.

g) Planung und Herstellung sonstiger Erschließungsanlagen außerhalb des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes, insbesondere

- Errichtung des Bahnhaltepunktes Lübeck-Dänischburg,
- Bau einer Fußgängerbrücke zwischen Einkaufszentrum und Bahnhaltepunkt zur direkten Anbindung des Centres an den Bahnverkehr sowie
- Verlagerung der Bushaltestellen "Grenzweg" an der Dänischburger Landstraße an den Schäferkamp heran,

h) Umsetzung und Monitoring der festgesetzten naturschutzrechtliche Maßnahmen, insbesondere:

- naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes,
- artenschutzrechtliche Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen sowie
- Durchführung der im Falle der Errichtung des Cafés/Bistros auf dem Spülfeld erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für das FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Gebiete“.

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

Der Durchführungsvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 vom Vorhabenträger und der Hansestadt Lübeck vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet.

8.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

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

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

9. Kosten und Finanzierung

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

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

Zusammenfassende Kostenübersicht (die Hansestadt Lübeck betreffend):

- unmittelbar: keine
- mittelbar: keine

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

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

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz und landesplanerische Stellungnahme

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

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

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

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

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

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

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

- Bedenken der Nachbargemeinden und einiger Wirtschaftsverbände

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

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

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

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

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

- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

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

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

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

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

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

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

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

gen und Beleuchtungen von Flächen, die zur Trave sichtbar sind, um Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen zu vermeiden nach § 34 WaStrG.
- Untere Bodenschutzbehörde: Erfordernis der fachgutachterlichen Begleitung von Erd- und Abbrucharbeiten auf dem ehemaligen V&B Gelände im Sondergebiet.
- Amt für Katastrophenschutz/Kampfmittelräumdienst: Untersuchung auf mögliche Kampfmittel im Geltungsbereich vor Beginn der Baumaßnahmen.
- Obere und untere Denkmalschutzbehörde: mögliche archäologische Funde und daraus resultierende Melde- und Informationspflicht

Diese Hinweise wurden in den Teil B Text des Bebauungsplan Entwurfs aufgenommen.

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

Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Regionalen Einzelhandelsforum

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

Abtrennung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01

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

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

Die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Dänischburger Landstraße ist am 30. Juni 2011 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck abschließend beschlossen worden. *** Genehmigung ergänzen ***

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

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

- Bedenken der Nachbargemeinden und einiger Wirtschaftsverbände

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

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

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

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

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

- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

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

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

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

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

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

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

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

<u>Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes zur öffentlichen Auslegung</u>

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

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

<u>Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bedenken der Nachbargemeinden und einiger Wirtschaftsverbände und -vereine

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

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

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

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

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

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

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

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

- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

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

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

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

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

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

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

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

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

Satzungsbeschluss

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

10.2 Rechtsgrundlagen

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

10.3 Fachgutachten

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

a) Gutachten zur raumordnerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Verträglichkeit:

- Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens; Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg, überarbeitete Fassung vom 21.03.2011
- Verkehrsuntersuchung zum "IKEA Scandinavian Centre Lübeck"; Büro urbanus, Lübeck, 27.08.2010

b) Gutachten zu umweltrelevanten Untersuchungsbedarfen:

- Schallimmissionsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck, Ingenieurbüro für Schallschutz (ibs) Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, überarbeitete Fassung vom 23.06.2011
- FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck; Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 17.06.2011
- Fachgutachten Fauna mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck; Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 10.08.2011
- Fachbeitrag Natur und Landschaft zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck; Büro PROKOM, Lübeck, 15.08.2011
- Historisch-deskriptive Altlastenerfassung vom V&B-Werk Lübeck-Dänischburg; Büro Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke, Lübeck, 06.09.2002
- Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung (Phase II); Büro Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke, Lübeck, 27.01.2003
- Dokumentation der fachgutachterlichen Begleitung der Sanierung einer schädlichen Bodenveränderung durch PAK, V&B Werk Lübeck Dänischburg, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, 04.03.2003
- Untersuchung zur langfristigen und aktuellen umwelttechnischen Bewertung der Spülfelder, Betriebsgelände der Villeroy & Boch AG, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, 29.07.2009
- Abschätzung von bau- und umwelttechnischen Belangen bei der Bebauung des Spülfeldes 3 im Rahmen der Erstellung eines Bootsanlegers; Büro Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke, Lübeck, 24.05.2011
- Visualisierung des geplanten Werbepylons, IKEA Sign-Tower Lübeck: WERFT6 all dimensional media, Düsseldorf, 25.10.2010 und 17.02.2011

c) Sonstige Quellen umweltbezogener Informationen:

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen am 04.03.2008
- Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ der Hansestadt Lübeck, 2010

Anhang 1:

Vorhaben-und Erschließungsplan „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“
Teil A: Vorhabenplan, Entwurf vom 21.10.2011

- **siehe Planoriginal in Anlage 2a zum Durchführungsvertrag –**

Anhang 2:

Vorhaben-und Erschließungsplan „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“
Teil B: Erschließungsplan, Entwurf vom 21.10.2011

- siehe Planoriginal in Anlage 2b zum Durchführungsvertrag -

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

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

		Plangebiete (direkt betroffen)	umliegende Gebiete (indirekt betroffen)	Anmerkungen
I.	**Es besteht Hochwassergefahr durch** ***(bitte Zutreffendes ankreuzen)***			
	a) Überschwemmung	ja		mittlere Höhenlage südlich der Bahntrasse ca. 1,5 m ü. NHN
	b) zukünftig unzureichende Entwässerungsanlagen	nein		
II.	**Betroffen sind (ca.)** ***(bitte jeweils Art und Anzahl bzw. Größe angeben)***			
1)	Fläche (in ha) Bistro mit Weg und Anleger	1.000 m²		
2)	Wohnungen / Einwohner	keine		
3)	Gewerbeflächen, einschl. Hafenflächen (in m²)	keine		
4)	Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kitas, Krankenhaus)	keine		
5)	Sonstige schutzbedürftige Nutzungen (Bistro, Café)	ja		
6)	Energieversorgungsanlagen (z.B. Trafo- und Gasdruckreglerstationen) (1)	keine		
7)	Trinkwasserversorgungsanlagen (1)	keine		
8)	sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. der Telekommunikation) (1)	keine		
9)	Betriebe, die wassergefährdende Stoffe lagern oder verarbeiten (2,3) private Heizöltanks	keine		
10)	Störfallbetriebe im Sinne des BImSchG (2)	nein		
11)	Sonstiges	-		
III.	**Erforderliche Maßnahmen** ***(wenn möglich, ungefähre Kosten angeben)***			
1)	Ausbau der Entwässerungssysteme	nein		
2)	Bau von Regenrückhalteeinrichtungen	nein		
3)	spezieller Schutz der Versorgungsanlagen vor Hochwasser	nein		
4)	spezieller Schutz der Entsorgungsanlagen vor Hochwasser	nein		
5)	spezieller Schutz der Telekommunikationsanlagen vor Hochwasser	Nein		
6)	Hochwasserangepasstes Bauen / Pfahlbau	ja		OK EG-Fußboden > 3,87 m ü.NN
7)	Bodenaustauch	nein		
8)	Geländeauffüllung	nein		
9)	Sonstiges	nein		
Für die Hansestadt Lübeck entstehen für den Hochwasserschutz zusätzliche Kosten in Höhe von: - keine -				

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

Anlage 11

Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) vom 04.11.2011

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in drei Teile.

In **Teil A** (Nrn. 1.1 – 6.5) werden sämtliche Stellungnahmen von Nachbargemeinden bzw. benachbarten Landkreisen sowie von Wirtschaftsverbänden und -vereinen mit Anregungen und Bedenken zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit der Planung * themenbezogen ausgewertet. Dabei werden inhaltsgleiche Anregungen und Bedenken mehrerer Einwender im Sinne einer zusammenhängenden Auswertung sowie zur Vermeidung überflüssiger Wiederholungen zu einem Sachpunkt zusammengefasst.

In **Teil B** (Nrn. 7.1 – 27.4) werden alle übrigen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einwenderbezogen, aber geordnet nach den Themen Verkehr - Ver- und Entsorgung - Immissionsschutz – Naturschutz (inkl. Landschafts- und Artenschutz) – Denkmalschutz ausgewertet.

In **Teil C** (Nrn. 28.1 – 32.5) werden die von Bürgern und sonstigen Einwendern im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen ebenfalls einwenderbezogen ausgewertet.

* Die Stellungnahme der Gemeinde Ratekau sowie Teile der Stellungnahme des Verbandes der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. zu anderen Themen bzw. zu anderen Sachpunkten sind in Teil B ausgewertet (siehe unter 23.1 bis 23.6 bzw. unter Nr. 19.1).

zu Anlage 11

Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) vom 04.11.2011

Teil A: Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Landkreise und Wirtschaftsverbände

Die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Landkreis und Wirtschaftsverbände sind in der Auswertungstabelle wie folgt gekennzeichnet.

Einwender (Schreiben vom …) bei Bezug auf vorherige Stellungnahmen Kennzeichnung mit *	**Kürzel**
Amt Trave-Land (04.10.2011)	Amt TrL
Einzelhandelsverband Nord e.V. (08.10.2011) / (07.06.2010, 29.04.2011)*	EHV / EHV*****
Gemeinde Stockelsdorf (19.09.2011) / (26.04.2011)*	Stodo*****
Gewerbeverein Neustadt i.H. (28.09.2011) / (09.06.2010)	GV-Neust. / GV-Neust.*****
Hansestadt Wismar (28.09.2011)	Wismar
IHK Lübeck (21.09.2011) / (29.04.2011)*	IHK / IHK*****
Landeshauptstadt Schwerin (12.09.2011) / (14.04.2011)*	Schwerin*****
Lübeck Management 28.09.2011 / (29.04.2011)	LM / LM*****
Stadt Bad Schwartau (15.09.2011, 29.09.2011) / (11.06.2010, 22.07.2010, 24.09.2010, 29.04.2011)*	Bad Schw. / Bad Schw.*****
Stadt Bad Segeberg (28.09.2011)	Bad Se
Stadt Eutin (07.10.2011) / (29.04.2011)*	Eutin*****
Stadt Mölln (23.09.2011) / (29.04.2011)*	Mölln*****
Stadt Neustadt i.H. (27.09.2011) / (11.06.2010, 29.04.2011)*	Neust. / Neust.*****
Stadt Oldenburg i.H. (26.09.2011) / (10.06.2010, 15.04.2011)*	Oldenb. / Oldenb.*****
VMG, Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. (28.09.2011) / (03.06.2010, 20.04.2011)	VMG / VMG*****
Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg- Wahlstedt (28.09.2011)	ZV Se-Wa

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Nr. 1 Verstoß gegen das städtebauliche Integrationsgebot und Infragestellen des Ausnahmetatbestandes			
1.1 <u>Infragestellen des Ausnahmetatbestandes, der ein Abweichen vom Integrationsgebot rechtfertigt</u> Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot, das u. a. als Ziel in Ziffer 6.8 des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein festgelegt ist, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. Diese Bestimmung ist Bestandteil der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans aus dem Jahre 2004 und ist auch im neuen Landesentwicklungsplan (LEP) enthalten. Der Standort V & B in Dänischburg ist städtebaulich nicht integriert. Im Gegensatz zum Gutachter Dr. Lademann & Partner werden die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort für nicht gegeben angesehen. Das ist nur der Fall, wenn eine städtebaulich integrierte Lage für das Einzelhandelsvorhaben nachweislich nicht zur Verfügung steht, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentsspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt (Kapitel 6.8.6 LEP-Entwurf). Mehrere dieser Voraussetzungen sind nicht gegeben. Als Argumente werden vorgebracht:	VMG* Neust.* EHV* Bad Schw.* GV-Neust.	**Die Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Integrationsgebot ist gegeben.** Der Standort Lübeck-Dänischburg ist gemäß Landesentwicklungsplan städtebaulich nicht integriert. Er liegt außerhalb des Lübecker Kernsiedlungsbereichs und nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich, sodass die städtebauliche Integration nicht gegeben ist. Der Standort erfüllt jedoch sämtliche vier Ausnahmetatbestände, die gemäß Landesentwicklungsplan für eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorliegen müssen. Dies sind im Einzelnen: - Eine städtebauliche integrierte Lage des Ansiedlungsvorhabens in seiner Gesamtheit ist nicht möglich. (siehe hierzu Darlegungen unter Pkt. 1.1.1 dieses Berichtes) - Die zentralörtliche Bedeutung der Hansestadt Lübeck wird durch das Vorhaben gestärkt. Mit IKEA und dem House of Living der Fa. Villeroy & Boch sind Einzelhandelsnutzungen geplant, die es aktuell weder in Lübeck noch in der Region gibt. Das Angebotsspektrum Lübecks sowie dessen Sogkraft wird erhöht und die Funktion als Oberzentrum gestärkt. - Die vorhandene Einzelhandelsstruktur lässt eine weitere sortimentsspezifische Verkaufsflächenerweiterung zu. Gemäß dem Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		von Dr. Lademann & Partner schädigen weitere sortimentsbezogene Verkaufsflächenerweiterungen die vorhandene Einzelhandelsstruktur nicht erheblich. - Die Ansiedlung führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte. Gemäß dem Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann & Partner führt das geplante Vorhaben, das die gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen berücksichtigt, zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Lübeck und der benachbarten zentralen Orte. Unter der - inzwischen erfüllten - Maßgabe, dass darüber hinausgehend die zulässige Verkaufsfläche des House of Living (Villeroy & Boch) um weitere 1.000 m² reduziert und ein eigenständiger Drogeriemarkt ausgeschlossen wird, sieht auch die zuständige Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 08.03.2011 keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot. Der Standort ist zudem im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck als Sonderstandort überregionaler Bedeutung ausgewiesen worden, an dem zentrenrelevanter Einzelhandel prinzipiell angesiedelt bzw. entwickelt werden kann unter der Maßgabe, dass die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt sowie die Versorgungsfunktion der Stadtteil- und Nahversorgungszentren nachweislich nicht beeinträchtigt wird. Unter diesen Rahmenbedingungen stellt auch die zuständige Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 09.03.2011 zur 104. FNP-Änderung fest,	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		dass die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des städtebaulichen Integrationsgebotes gegeben ist und keine landesplanerischen Bedenken mehr bestehen. In ihrer abschließenden Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan 27.52.01 vom 02.05.2011 (erneuert durch Schreiben vom 19.09.2011) wird ebenfalls bestätigt, dass dem B-Plan keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	
1.1.1 <u>Integrationsfähigkeit einzelner Bestandteile des Gesamtvorhabens in zentralen Versorgungsbereichen</u> Der Argumentation, dass die geplanten 60.000 m² Verkaufsfläche nicht an vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen und insbesondere nicht in der Lübecker Innenstadt angesiedelt werden können, wird nicht gefolgt. Nicht das Vorhaben als Ganzes, sondern die einzelnen Bestandteile müssen hinsichtlich ihrer Integrationsfähigkeit in/an vorhandene zentrale Versorgungsbereiche überprüft werden. Für das IKEA-Einrichtungshaus ist das Integrationsgebot erfüllt, ebenso für das V&B-House of Living. Der Baumarkt kann aber auch an anderer Stelle realisiert werden. Für einen Elektrofachmarkt gibt es in der Lübecker Innenstadt Bedarf. Gleiches gilt für das Einkaufszentrum, das getrennt zu beurteilen ist, da es - bzw. Teile davon - sehr wohl an zentralen Versorgungsbereichen der Stadt angesiedelt werden kann. Die Sortimente des Einkaufszentrums sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorzugsweise der Lübecker Innenstadt und den Stadtteilzentren, zuzuschlagen. Die vorhandenen Leerstände und Entwicklungsflächen erlauben die Ansiedlung z.B. eines Elektrofachmarktes. Hierfür gibt es eine Angebotslücke auf der Altstadtinsel. Es wird die Auffassung der CIMA GmbH geteilt, dass die Aus-	VMG* Neust.* Neust. EHV** Bad Schw.** Bad Schw. GV-Neust.	**Die geplanten Einzelhandelsnutzungen sind untrennbare Bestandteile des Gesamtvorhabens.** Eine städtebaulich integrierte Lage des Gesamtvorhabens ist nachweislich nicht möglich. Eine Ansiedlung des geplanten Vorhabens mit 60.000 m² Verkaufsfläche ist an einem integrierten Standort der Hansestadt Lübeck, z.B. in der Altstadt, nicht möglich. Die benötigte Fläche steht dort nicht zur Verfügung, auch reichen die Verkehrsanbindungen nicht aus. Dem Vorschlag der Einwender, einzelne Märkte oder Sortimente des Einkaufszentrums an anderen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt anzusiedeln, kann nicht entsprochen werden, da der Vorhabenträger das Vorhaben nur in seiner Gesamtheit mit allen beantragten Bestandteilen am Standort Dänischburg entwickeln wird. Mit dem Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Stadt dem Antrag nachgekommen, die Realisierbarkeit des Gesamtprojektes im Verfahren zu prüfen. Eine isolierte Betrachtung der Umsetzung von Einzelkomponenten an anderen Orten kommt aufgrund der Einbindung in ein Gesamtvorhaben nicht in Betracht. Dies gilt auch für Sortimente oder Betriebsformate, die für sich genom-	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
nahmekriterien des städtebaulichen Integrationsverbotes für alle Vorhabenkomponenten separat zu prüfen sind. Eine solche Prüfung hat nicht stattgefunden. Eine sich den Investorenwünschen unterwerfende Betrachtung macht das städtebauliche Integrationsgebot überflüssig. Investoren müssen ihr Vorhaben künftig nur als Gesamtvorhaben planen und so dimensionieren, dass eine Integration in städtebaulich eingebundene Standorte nicht möglich ist. Dies würde den ohnehin schon großen Expansionsdruck im Handel noch weiter verschärfen zu Lasten integrierter Lagen.		men an anderen Standorten im Stadtgebiet realisierbar wären (z.B. Baumarkt) und/oder für die ggf. auch ein Bedarf an anderen Standortbereichen besteht (z.B. Elektrofachmarkt in der Lübecker Innenstadt). Zur Erfüllung der der Voraussetzungen, die ein Abweichen vom städtebaulichen Integrationsgebot rechtfertigen, siehe unter Pkt. 1.1 und 1.1.3)	
1.1.2 <u>Ausrichtung stadtplanerischer Ziele an immobilienwirtschaftlichen Investoreninteressen</u> Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein von der Firma IKEA entwickeltes und im Ausland teilweise umgesetztes Konzept der Ergänzung des klassischen IKEA-Möbel- und Einrichtungsangebots durch ein Einkaufszentrum mit weit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten. Geschäftspolitisch dient dieses Konzept dem Ziel, die bei IKEA wegen des sehr hohen Anteils innenstadtrelevanter Nebensortimente ohnehin überdurchschnittliche Besucherfrequenz noch weiter zu steigern. Überdies werden mit diesem Konzept rein immobilienwirtschaftliche Interessen verfolgt. IKEA befindet sich auf dem Weg vom Möbelanbieter zum Einkaufscenter-Entwickler. Dieses Ziel hat die für die Standortentwicklung zuständige Managerin von IKEA unlängst noch auf dem „Handels-Dialog“ in Lübeck unter dem Titel „Kein IKEA mehr ohne zusätzlichen Einzelhandel am Beispiel Lübeck-Dänischburg“ unterstrichen. Diese Zielsetzung gilt übrigens auch für bestehende IKEA-Standorte: In Duisburg beispielsweise plant IKEA neben seinem seit Jahren bestehenden Möbelhaus im Stadtteil Marxloh 15.000 m² Verkaufsfläche für Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel und Schmuck und hat ein Ersuchen an die Stadtplanung gerichtet, die planungsrecht-	VMG* Neust.* Bad Schw. EHV****	**Der Vorwurf wird zurückgewiesen.** Dass ein Vorhabenträger mit dem Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt, gehört zum Wesen nahezu jeden privaten Bauansinnens. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entscheidet die planaufstellende Gemeinde in der Abwägung zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen, ob sie dem Antrag des Vorhabenträgers folgt. Im Falle des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 hat der Bauausschuss im März 2010 einen Aufstellungsbeschluss gefasst, da die Hansestadt Lübeck mit den geplanten Vorhaben auf einer brach liegenden Gewerbefläche ein für Lübeck und die Region attraktives Einrichtungshaus ansiedeln kann. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist die vom Vorhabenträger für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente beantragte Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der vom Einzelhandelsgutachter Dr. Lademann & Partner ermittelten Reduzierungsempfehlungen und der Maßgaben der zuständigen Landesplanungs-	klarstellen und zurückweisen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
lichen Voraussetzungen für ein solches Einkaufscenter zu schaffen, das in einer zweiten Ausbaustufe um weitere 10.000 m² erweitert werden soll, u. a. für Gastronomie. Nach alledem handelt es sich bei dem Vorhaben in Dänischburg um ein Einkaufszentrum zur Abrundung eines Möbelmarktes. Dieses Einkaufszentrum ist – stadtplanerisch – gesondert zu beurteilen. Würde die Stadt dem Argument des Gutachters Lademann & Partner folgen, überließe sie den Investoren die Entscheidung darüber, ob ein Ansiedlungsvorhaben unter die Ausnahmebestimmung von dem städtebaulichen Integrationsgebot fällt: Das Vorhaben muss nur groß genug sein, um sich des Arguments bedienen zu können, es passe aufgrund seiner Dimensionierung nicht in die zentralen Versorgungsbereiche. Das Argument, dass der Vorhabenträger das Vorhaben nur in seiner Gesamtheit mit allen beantragten Bestandteilen am Standort Dänischburg entwickeln werde, ist kein städtebauliches oder raumordnerisches Argument, sondern ein marktwirtschaftliches. Mangelnde Wirtschaftlichkeit ist aber kein Grund, das städtebauliche Integrationsgebot zu missachten. Notwendige städtebauliche oder raumordnerische Gründe für die Ansiedlung des Vorhabens in seiner Gesamtheit werden dagegen nicht aufgeführt. Die Missachtung eines raumordnerischen Zieles kann nicht mit dem Argument gerechtfertigt werden, dass ein Vorhaben nur so wirtschaftlich sei. Eine derartige Kapitulation der Stadtplanung vor Investorenzielen ist rechtlich nicht vorgesehen und rechtlich auch nicht gedeckt.		behörde um insgesamt 5.750 m² reduziert worden. Aus Sicht des Vorhabenträgers bietet sich der Standort in Dänischburg für sein Konzept an. Mit dem Gesamtprojekt bietet der Investor der Stadt die Möglichkeit, die Marke IKEA an den Standort Lübeck zu binden. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Stadt das beantragte Projekt prüfen und Interessen und Belange der Stadt und der Region in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit zugehörigem Durchführungsvertrag einfließen lassen, dessen Inhalte über die eines „normalen“ Bebauungsplanes hinausgehen. Hinsichtlich der vom Einwender geforderten städtebaulichen und raumordnerischen Begründung des Ansiedlungsvorhabens ist klarzustellen, dass das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen verträglich, nicht aber dass die Ansiedlung städtebaulich und raumordnerisch zwingend notwendig sein muss. Für Ersteres wird der Nachweis im Rahmen des Bebauungsplanes auf der Grundlage eines entsprechenden Fachgutachtens erbracht. Die Entscheidung, die städtebauliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck durch die Umsetzung des vom Vorhabenträger IKEA geplanten Einzelhandelsvorhabens voranzubringen, steht der Stadt im Rahmen ihrer kommunalen Planungskompetenz und Wahrung raumordnerischer Belange zu. Die hinreichende Berücksichtigung raumordnerischer Belange hat die Landesplanungsbehörde in ihrer abschließenden landesplanerischen Stellungnahme vom 02.05.211 (erneuert im letzten Schreiben vom 19.09.2011) bestätigt.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Einwender	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
1.1.3 Nicht-Erfüllung von drei der vier Kriterien für ein zulässiges Abweichen vom städtebaulichen Integrationsgebot Das Planvorhaben IKEA wird von den Gutachtern Dr. Lademann & Partner und CIMA als nicht mit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot vereinbar angesehen. Während der Gutachter Dr. Lademann & Partner aber die raumordnerische Vorgabe nach städtebaulicher Integration des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Kriterien, die für eine ausnahmsweise Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als erfüllt ansieht, geht die Stadt Bad Schwartau davon aus, dass die Ausnahmekriterien durch das Planvorhaben nicht erfüllt werden. Aus den Ausnahmekriterien wäre eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit zentrumsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängen Siedlungsgebiet zulässig, wenn 1. eine städtebauliche integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, 2. die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentsspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, 3. die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und 4. die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortsgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt. Von diesen 4 Kriterien sind die Kriterien 1, 2 und 4 nicht erfüllt. Es ist nicht geprüft worden, ob eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist. Durch das CIMA-Gutachten ist nachgewiesen, dass die vorhandene Einzelhandelsstruktur keine weiteren sortimentsspezifischen Verkaufsflächen zulässt, und dass es darüber hinaus zu einer wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche mindestens der Stadt Bad Schwartau kommt. Der	Bad Schw.* Bad Schw. Neust.* GV-Neust.	**Alle vier Ausnahmekriterien werden erfüllt.** Auch die Ausnahmekriterien 1, 2 und 4, die die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und damit ein Abweichen vom städtebaulichen Integrationsgebot ausnahmsweise begründen können, werden im vorliegenden Fall erfüllt. zu 1.: 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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das vom Vorhabenträger beantragte Vorhaben des Einkaufs- und Fachmarktzentrums Dänischburger Landstraße eine konzeptionelle Einheit bildet und nicht in Einzelbestandteile aufgeteilt werden kann (siehe Darlegungen zu Punkt 1.1.1). zu 2.: Ein Überbesatz an Verkaufsfläche kann für die Hansestadt Lübeck nicht festgestellt werden. Obergrenzen, was die Verkaufsflächendichte oder die Einzelhandelszentralität anbelangt, sind nicht definiert. Angesichts der oberzentralen Versorgungsfunktion muss Lübeck ein breites Einzelhandelsangebot aufweisen, um seinen Versorgungsauftrag erfüllen zu können. Die derzeitige Einzelhandelszentralität von ca. 148 % stellt für ein Oberzentrum in einem ländlich geprägten Umland keine ungewöhnlich hohe Zahl dar. Insofern ist nicht zu erkennen, dass die vorhandene Einzelhandelsstruktur keine weiteren Verkaufsflächenentwicklungen mehr zulässt. zu 4.: Das vorliegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (Stand: 21.03.2011) weist nach, dass die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in dem	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Einwender	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
Nachweis, dass das geplante Einkaufszentrum zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten zentralen Orte führt, ist daher nicht erbracht. Der Verweis auf das Schreiben der Landesplanungsbehörde vom 08.03.2011 reicht nicht aus.		im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Umfang zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führen wird. Zur Berücksichtigung des Beeinträchtigungsgebotes wird auf die ausführlichen Darlegungen unter Pkt. 3 dieses Auswertungsberichtes verwiesen. Die Belange der Stadt Bad Schwartau hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden dabei besonders berücksichtigt. So ist die vom Vorhabenträger ursprünglich für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehene Verkaufsfläche von 4.700 m² auf der Grundlage der Gutachtenergebnisse um 1.200 m² auf maximal 3.500 m² reduziert worden. Die Landesplanungsbehörde hat die von der Hansestadt Lübeck hinsichtlich des Abweichens vom städtebaulichen Integrationsgebot vorgebrachten Argumente mit ihrer abschließenden landesplanerischen Stellungnahme vom 02.05.2011 (so auch im letzten Schreiben vom 19.09.2011) zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 bestätigt.	
1.2 <u>Keine Erfüllung des städtebaulichen Integrationsgebotes infolge des Beschlusses über das städtische Zentrenkonzept</u> Die landesplanerische Bewertung, dass mit einem Beschluss des Zentrenkonzeptes die Erfüllung des Integrationsgebotes gegeben ist, wird nicht geteilt. Das Vorhaben könnte mindestens in die Einzelkomponenten Einkaufszentrum, Baumarkt, IKEA-Einrichtungshaus und V&B-House of Living unterteilt werden. Der Einzelhandelsverband Nord teilt die Auffassung der CIMA GmbH, dass die Ausnahme-	EHV*	**Es besteht keine kausaler Zusammenhang zwischen dem von der Stadt beschlossenen Zentrenkonzept und der Berücksichtigung des städtebaulichen Integrationsgebotes** Die formulierte Auslegung der landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens bezüglich des städtebaulichen Integrationsgebotes kann nicht nachvollzogen werden. Die Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 09.03.2011 festgestellt, dass die Hansestadt Lübeck der von der Landesplanungsbehörde zuvor formu-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
kriterien des städtebaulichen Integrationsverbotes für alle Vorhabenkomponenten separat zu prüfen sind. Eine sich den Investorenwünschen unterwerfende Betrachtung macht das städtebauliche Integrationsgebot überflüssig. Investoren müssen ihr Vorhaben künftig nur als Gesamtvorhaben planen und so dimensionieren, dass eine Integration in städtebaulich eingebundene Standorte nicht möglich ist. Dies würde den ohnehin schon großen Expansionsdruck im Handel noch weiter verschärfen zu Lasten integrierter Lagen.		lierten Maßgabe der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes mit dem inzwischen erfolgten Beschluss des Zentrenkonzeptes nachgekommen ist. Dass mit dem Beschluss des Zentrenkonzeptes auch das Integrationsgebot erfüllt sei, steht in keinem kausalen Zusammenhang und wird auch von der Landesplanungsbehörde nicht behauptet. Das es sich im Falle der Planungen für den Standort Dänischburg um einen städtebaulichen nicht integrierten Standort handelt, wird nicht in Abrede gestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausführlich dargelegt, warum ein Abweichen vom städtebaulichen Integrationsgebot im vorliegenden Fall gerechtfertigt ist bzw. warum die erforderlichen Voraussetzungen für ein Abweichen erfüllt sind. Die Landesplanungsbehörde hat die von der Hansestadt Lübeck diesbezüglich vorgebrachte Argumentation mit ihrer abschließenden Stellungnahme vom 02.05.2011 (zuletzt erneuert mit Schreiben vom 19.09.2011) zum vorhabenbezogenen B-Plan 27.52.01 bestätigt. Zur Prüfung der Argumente, die im Hinblick auf ein Infragestellen der Ausnahmetatbestände vorgebracht werden, wird auf die Darlegungen unter Pkt. 1.1 dieses Berichtes verwiesen.	
1.3 <u>Ungerechtfertigte Berufung auf den Ausnahmetatbestand</u> Die raumordnerische und landesplanerische Verpflichtung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche wird nach Meinung der Stadt Eutin von der Stadt Lübeck nicht aktiv wahrgenommen. Das alleinige Abstellen auf die Größe der beabsichtigten Einzelhandelsagglomeration bei der Begründung des Ausnahmetatbestandes wird prinzipiell als problematisch angesehen, da hier nicht nach den Erfordernissen der Stadt und den	Eutin*	**Ein Abweichen vom städtebaulichen Integrationsgebot ist im vorliegenden Fall begründet und vertretbar.** Die Hansestadt Lübeck kann mit dem geplanten Vorhaben eine seit Jahren weitgehend brach liegende Gewerbe- und Industriefläche reaktivieren und ein für Lübeck und die Region attraktives Einrichtungshaus in verkehrlich günstiger Lage ansiedeln. Sie verspricht	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Schutzansprüchen der Nachbargemeinden gehandelt wird, sondern ausschließlich auf das Vermarktungskonzept des Vorhabenträges abgestellt wird. Angesichts der drei aktuell beabsichtigten, nicht städtebaulich integrierten Standortentwicklungen ist die Berufung auf diesen Ausnahmetatbestand nicht begründet. Im Hinblick auf die fehlende städtebauliche Integration und die in der Folge nicht schlüssig dargelegten Ausnahmetatbestände wird seitens der Stadt Eutin eine strukturelle und planerische Entwicklung zu Lasten des Umlandes in dem Vorhaben gesehen und in dieser Größenordnung abgelehnt.		sich mit der Umsetzung des Projekts eine Attraktivitätssteigerung als Einzelhandelsstandort, eine langfristige Absicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion, die Schaffung von Arbeitsplätzen und – insbesondere mit dem für die gesamte Region attraktiven Einrichtungshaus - eine positive Strahlkraft und Bindung von Kaufkraft in der gesamten Region. In Abwägung dieser positiven Wirkungen mit den möglichen Betroffenheiten umliegender zentraler Versorgungsbereiche und in Anbetracht der Tatsache, dass der Vorhabeträger das Vorhaben nur in seiner Gesamtkonzeption der drei Komponenten Einrichtungshaus, Einkaufszentrum und Bau- und Gartenfachmarkt, die in einem sowohl funktionalen als auch thematischen Zusammenhang stehen, realisieren wird, hat die Hansestadt Lübeck auf der Grundlage der vom Vorhabenträger vorgelegten Planung für den Standort in Lübeck-Dänischburg die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Auch wenn es sich bei dem Plangebiet um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt, kommt die Hansestadt Lübeck der raumordnerischen und landesplanerischen Verpflichtung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nach. Im Rahmen des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten wurden die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche ermittelt und bewertet und die Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Integrationsgebot geprüft. Die Gutachter sind dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass zur Erfüllung des Ausnahmetatbestandes und zur Vermeidung mehr als unwesentlicher Umsatzabflüsse aus den umliegenden Zentren eine Reduzierung der ursprünglich beantragten zentren- und nah-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		versorgungsrelevanten Verkaufsflächen erforderlich ist. Die gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen sowie die in der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.03.2011 enthaltenen darüber hinausgehenden Reduzierungsmaßgaben haben in der Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 Berücksichtigung gefunden. Vor diesem Hintergrund ist ein Abweichen vom städtebaulichen Integrationsgebot begründet und vertretbar. In der abschließenden Stellungnahme der Landesplanungsbehörde zum vorhabenbezogenen B-Plan 27.52.01 vom 02.05.2011 (erneuert durch das letzte Schreiben vom 19.09.2011) wird ebenfalls bestätigt, dass dem B-Plan keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	
Nr. 2 Verstoß gegen das Kongruenzgebot			
2.1 <u>Das Vorhaben wirkt in seiner Gesamtheit im Einzugsgebiet und nicht nur mit den Vorhabenkomponenten IKEA und V&B-House of Living</u> Die Landesplanung sah in ihrem Schreiben vom 18.02.2011 das Kongruenzgebot „berührt“, da sie insbesondere für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von einem Einzugsbereich ausgeht, der die sortimentsspezifische Kaufkraft im Verflechtungsbereich übertrifft. Es wird auf die widersprüchliche Argumentation sowohl im Lademann-Gutachten als auch in der Abwägung der Stadt Lübeck hingewiesen: So wird in der Abwägung der Einwand des Einzelhandelsverbandes Nord gegen das Kongruenzgebot damit zurückgewiesen, dass das House of Living „sich hinsichtlich seiner konzeptionellen Ausrichtung von den übrigen Einzelhan-	EHV***** Bad Schw.***** Bad Schw.	**Der Umsatzschwerpunkt der ergänzenden Einzelhandelsnutzungen wird mit Kunden aus den Zonen 1 + 2 (d.h. aus einem weniger weiten Einzugsbereich) generiert.** Das Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2007 ist mittlerweile durch das am 24.02.2011 beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck abgelöst worden. Unabhängig davon hat die Bewertung eines Einzelhandelsvorhabens aber ohnehin auf den Einzelfall bezogen zu erfolgen, insbesondere wenn es sich um ein so umfassendes Gesamtprojekt wie in Dänischburg handelt, und nicht anhand eines Expansionsrahmens, der für eine gesamtstädtische, strategische Untersuchung ermittelt	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
delsnutzungen, die im Einkaufszentrum entstehen sollen, unterscheidet“, das House of Living verfüge über ein „Alleinstellungsmerkmal“ und würde daher – wie auch der Möbelmarkt IKEA – das Marktgebiet der Stadt als „begründeter Ausnahmefall“ überschreiten (dürfen). Auch im Lademann-Gutachten wird die besondere Stellung des V&B-House of Living und des IKEA-Einrichtungshauses immer wieder hervorgehoben und betont, dass ausschließlich diese beiden Vorhaben-Bestandteile im gesamten Einzugsgebiet wirken. Diese eindeutige Trennung der Vorhabenkomponenten wird bei der Ermittlung des möglichen Expansionsrahmens wieder verwischt: Wiederholt argumentiert Dr. Lademann & Partner in seiner Bewertung, der im Entwicklungskonzept von 2007 ermittelte Expansionsrahmen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sei deshalb nicht mehr gültig, weil das Konzept „Sonderentwicklungen wie Dänischburg, die sich durch großräumliche Kundenansprache auszeichnen (…), nicht berücksichtigt“ hatte (vgl. Abwägung S. 17/59). Das Vorhaben Dänischburg könne Nachfragezuflüsse generieren, die „zu einem Anstieg des Expansionspotenzials führen“. Diese Begründung würde aber bei strikter Trennung der Vorhabenkomponenten nur für die Sortimente des IKEA-Einrichtungshauses und des V&B-House of Living gelten. Tatsächlich sind aber laut Lademann-Gutachten weitreichende Expansionspotenziale auch in den Sortimenten Bekleidung/Schuhe, Sport/Camping, Elektro, Papier/Bücher und im Bereich der Nachversorgung frei, die ebenfalls über dem 2007 ermittelten Expansionsrahmen liegen – und das, obwohl diese Sortimente außerdem auch in Genin und im Rahmen der CITTI-Erweiterung angesiedelt werden. Hier rechnet also auch Lademann & Partner durchaus mit Kopplungseffekten zwischen IKEA/V&B-House of Living und dem geplanten Einkaufszentrum. Auch in der Abwägung ist es auf Seite 49/59 zu finden: „Die Attraktivität des Vorhabens leitet sich		worden ist. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Expansionsrahmen vor anderen Rahmenbedingungen ermittelt worden ist. Diese haben sich in den letzten 4 Jahren auch verändert. Dass es zu Kopplungseffekten zwischen den weiträumig ausstrahlenden Vorhabenkomponenten House of Living und IKEA mit den sonstigen Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort kommen wird, ist unstrittig und wurde im Gutachten auch berücksichtigt. Dr. Lademann & Partner gehen jedoch davon aus, dass der Umsatzschwerpunkt (etwa 80 %) der ergänzenden Einzelhandelsnutzungen eindeutig mit Kunden aus den Zone 1 und 2 generiert wird und sich die übrigen 20 % des Umsatzes auf Streukunden verteilen. Im Lademann-Gutachten wird eindeutig darauf hingewiesen, dass das skandinavische Profil der Einzelhandelsnutzungen bei der Wirkungsprognose nicht berücksichtigt worden ist. Stattdessen wurde die Annahme getroffen, dass sich am Standort klassische Einzelhandelsformate ansiedeln werden, für die entsprechende Umsatzprognosen gemacht worden sind. Dem Gutachten liegt hier also keine wirkungsmildernde Annahme zu Grunde, die die Wirkungen abschwächen würden. Die Planung wird über detaillierte Festsetzungen der Einzelhandelsnutzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich fixiert. Das Sondergebiet wird unter Berücksichtigung der drei Einzelkomponenten des Gesamtvorhabens (Einrichtungshaus, Einkaufszentrum, Bau- und Gartenmarkt) in drei Teilgebiete unterteilt. Für jedes der Teilgebiete beinhaltet der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen von Obergrenzen insbesondere für die Verkaufsflächen	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
vor allem aus der Kombination der geplanten Vorhabenkomponenten ab“, so dass eine separate Betrachtung einzelner Komponenten nicht zweckdienlich sei. Besonders fraglich erscheint die angebliche Sonderstellung des Vorhabens durch den Hinweis in der Abwägung auf Seite 40/59: „Eine Beschränkung auf bestimmte Anbieter, wie z.B. Villeroy & Boch mit dem House of Living, würde in Abwägung mit den Belangen des Vorhabenträgers eine unverhältnismäßige Bindung an einen bestimmten Mieter darstellen“. Eine Beschränkung auf skandinavische Anbieter wird im B-Plan und/oder Durchführungsvertrag demnach ebenfalls (mit Rücksicht auf den Investor) nicht vorgenommen. Die Nutzflächen im Einkaufszentrum stehen allen Einzelhandelsunternehmen offen. Wenn also die Einbindung der V&B-Produktion und der Verkauf ebenso wenig obligat ist wie das skandinavische Konzept, wie genau begründet sich dann noch die Einzigartigkeit der Konzeption, die weit über das Marktgebiet hinaus strahlt? Der mangelnde Wille, die Planung verbindlich zu fixieren, macht es unmöglich, diese Besonderheit bei der Bewertung des Vorhabens einfließen zu lassen. Die vom Gutachter Lademann & Partner stets propagierte und rechtlich geforderte Worst Case-Betrachtung ist vor diesem Hintergrund nicht mehr gegeben.		der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie für begleitende Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk). Weiterhin erfolgt eine detaillierte vertragliche Bindung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	
2.2 <u>Bessere Eignung des CIMA-Modells für die Beurteilung des Vorhabens im Einzugsgebiet</u> An dem geplanten Standort soll – wie vom Investor beworben – „ein breites Angebot rund um Wohnen, Leben, Mode, Outdoor und Sport unter einem Dach“ mit „skandinavischem Schwerpunkt in allen Bereichen“ entstehen, so dass der Standort „einen einzigartigen Charakter als themenorientierte Erlebnis- und Einkaufsdestination“ erhält. Wenn es sich hier um ein derart attraktives und einzigartiges Einkaufszentrum handeln soll, ist die von der CIMA GmbH angewandte Methodik, das Vorhaben	EHV* Bad Schw.	**Die Lademann-Methodik ist geeignet.** Die Ausprägung und Begründung des Einzugsgebiets wird im Gutachten ausführlich dargelegt. Dr. Lademann & Partner haben das Einzugsgebiet im Analogieschlussverfahren unter Beachtung der Lage im Raum, der Standortbedingungen, der Wettbewerbssituation im Raum und der zu erwartenden Attraktivität des Vorhabens ermittelt. Das Einzugsgebiet stellt den Raum, aus dem das Vorhaben seine Kunden generieren wird, realistisch dar.	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
in seiner Gesamtheit im Einzugsgebiet zu betrachten, geeigneter, die Auswirkungen des Vorhabens Dänischburg und insbesondere des geplanten Einkaufzentrums im Einzugsgebiet zu beurteilen. Dabei berücksichtigt auch die CIMA unterschiedliche Kaufkraftbindungen für einzelne Sortimente mit zunehmender Entfernung im Untersuchungsraum. Dieses Modell orientiert sich damit gemäß geltender Rechtsprechung an den tatsächlichen Gegebenheiten und verfolgt zudem konsequent den geforderten Worst Case-Ansatz. In dieser Betrachtung wirkt das Vorhaben insbesondere im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich über den ihm zugeordneten Verflechtungsraum hinaus und beeinträchtigt zudem die raumordnerische (Nah)-Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden. Die Einschätzung der Hansestadt Lübeck, dass Kunden aus der Zone 3 des Einzugsgebietes das Einkaufszentrum nur in wenigen Einzelfällen unabhängig von einem Besuch im IKEA Einrichtungshaus und/oder im House of Living aufsuchen werden, wird daher nicht geteilt.		So wird davon ausgegangen, dass die Einwohner der Zone 3 das Einkaufszentrum nicht bzw. nur in wenigen Einzelfällen unabhängig von einem Besuch im IKEA-Einrichtungshaus und/oder im House of Living aufsuchen werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck im Jahre 2007 haben Dr. Lademann & Partner über eine repräsentative telefonische Haushaltsbefragung das Marktgebiet des Lübecker Einzelhandels abgegrenzt. Das Marktgebiet entspricht dabei in etwa der für das Vorhaben in Dänischburg abgegrenzten Zone 2 des Einzugsgebiets, welche für die Fachmarktnutzungen neben dem IKEA-Einrichtungshaus relevant ist. Dass die Einzelhandelsnutzungen, die neben IKEA entstehen, ein Einzugsgebiet ansprechen werden, welches für sich genommen weiträumiger ausstrahlen soll als das aktuelle Marktgebiet des Lübecker Einzelhandels erscheint jedoch wenig realistisch, selbst wenn es sich hier um eine attraktive Einkaufsdestination handeln wird. Daher haben Dr. Lademann & Partner das Einzugsgebiet in einen Kern- und Nahbereich (Zone 1 und 2; neben IKEA entstehende Fachmärkte) sowie einen Fernbereich (Zone 3; nur von IKEA und House of Living erreicht) untergliedert. Dass dennoch ein Teil der Vorhabenumsätze der neben Ikea entstehenden Einzelhandelsnutzungen mit Kunden generiert werden, die außerhalb der Zonen 1 und 2 leben, ist dabei unstrittig, und zwar aufgrund von Kopplungseffekten mit dem Einkauf im IKEA-Einrichtungshaus und dem House of Living sowie durch Streukunden (Touristen, Durchreisende, sporadische Kunden). Rund 20 % der Umsätze sind dabei auf Streuumsätze zurückzuführen, die einzelnen Kommu-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		nen jedoch nicht mehr zugeordnet werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargemeinden werden durch die Berücksichtigung der gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen und der landesplanerischen Reduzierungsmaßgaben im Rahmen der Bebauungsplanung und der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen ausgeschlossen.	
2.3 <u>Art und Umfang des Vorhabens nicht entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde Lübeck</u> Von Seiten der Stadt Bad Schwartau bestehen Zweifel, ob das geplante Vorhaben dem Kongruenzgebot entspricht. Danach müssen Art und Umfang großflächiger Einzelhandelsbetriebe dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen: Die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein. Das prognostizierte Einzugsgebiet des Planvorhabens reicht nach Auffassung der Stadt Bad Schwartau deutlich über den raumordnerischen definierten Oberbereich der Hansestadt Lübeck hinaus. Dies ist auch im Verträglichkeitsgutachten der CIMA ausgesagt und belegt. Auch die Landesplanung ging in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 18.02.2010 davon aus, dass der Einzugsbereich des Planvorhabens IKEA mit dem Skandinavien Open Air Center den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Lübeck deutlich überschreitet. Für die Sortimentbereiche Nahversorgung und bestimmte zentrenrelevante Kernsortimente bezweifelte die Landesplanung, dass noch von einer angemessenen Sortimentsstruktur im Verhältnis zur Bevölkerungszahl und sortimentsspezifischen Kaufkraft im Verflechtungsbereich auszugehen ist. Zwar erkennt die Stadt Bad Schwartau an, dass die Ansiedlung	Bad Schw.* Bad Schw.	**Das Vorhaben entspricht der Versorgungsfunktion der Hansestadt Lübeck** Der Oberbereich der Hansestadt Lübeck ist nicht eindeutig definiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser durch die Lage umliegender Oberzentren begrenzt wird. Das Vorhaben wird dem Versorgungsauftrag eines Oberzentrums gerecht. So ist der Stadt zuzugestehen, dass sie über attraktive und leistungsfähige Einzelhandelsformate verfügt, die sie von unterrangigen Zentren abhebt. Eine solche attraktive Einzelhandelsagglomeration stellt das Vorhaben in Dänischburg auch in der geplanten Größenordnung dar. Gerade die oberzentrale Versorgungsfunktion legitimiert letztendlich die Ansiedlung des Vorhabens, das ansonsten nicht an anderer Stelle in der Region hätte untergebracht werden können. Durch die Ansiedlung werden auch Kaufkraftabflüsse, die bisher v.a. nach Hamburg zu fließen, zumindest in Teilen in der Region gehalten. Die Gesamtstruktur des Lübecker Einzelhandels ist dabei den Kaufkraftverhältnissen und der Einwohnerzahl in Lübeck und dem Umland angemessen. Verkaufsflächenbesatz und Einzelhandelszentralität sind zwar überdurchschnittlich hoch, weisen aber angesichts der oberzentralen Versorgungsfunktion Lübecks im	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Einwender	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
eines IKEA Einrichtungshauses, eines Shopping-Centers und eines Baumarktes grundsätzlich der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Hansestadt Lübeck entspricht, zumindest im nahversorgungsrelevanten Bereich soll aber jede Gemeinde bzw. jedes Grundzentrum die Versorgung der eigenen Bevölkerung bzw. der Bevölkerung im grundzentralen Verflechtungsbereich (Nahbereich) sicherstellen. Gemäß Landesentwicklungsplan SH heißt es „Neue Versorgungseinrichtungen im Nahbereich sollen möglichst nicht zu Lasten bereits bestehender Einrichtungen eines zentralen Ortes gehen. (LEP Pkt. 2.2, Nr.5). Dies kann nur gelingen, wenn eine Schaffung von übermäßiger Konkurrenz in den Nachbarkommunen vermieden wird. Insofern erscheint es zumindest in Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente mehr als zweifelhaft, dass, wie von der Hansestadt Lübeck behauptet, „Kaufkraftabflüsse, die bisher u.a. nach Hamburg fließen, zumindest in Teilen in der Region gehalten“ werden können. Dies spielt im Vergleich zur Kaufkraftumverteilung aus den umliegenden Kommunen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente des periodischen Bedarfs nur eine marginale Rolle.		Vergleich zu vergleichbaren Oberzentren nicht auf einen Überbesatz hin. Da die von der Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 08.03.2011 aufgestellten Maßgaben zur Beschränkung von Verkaufsflächen im Bereich Nahversorgung und zentrenrelevante Kernsortimente berücksichtigt wurden, hat die Landesplanung in ihrer abschließenden Stellungnahme vom 02.05.2011 (erneuert durch Schreiben vom 19.09.2011) zum Entwurf des Bebauungsplans bestätigt, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die Rückholung von Kaufkraftabflüssen spielt in der Tat weniger eine Rolle für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel als für den aperiodischen Bedarf. Dies wurde bei der Wirkungsprognose aber auch berücksichtigt. Die Umsätze der nahversorgungsrelevanten Vorhabenkomponenten werden zu großen Teilen zu Lasten des bestehenden Einzelhandels innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets gehen. Dies lässt sich den Darstellungen im Gutachten eindeutig entnehmen und hat auch zu dem Ergebnis geführt, dass die ursprüngliche Dimensionierung nicht verträglich in die bestehenden Strukturen integrierbar ist. Ein Teil des Vorhabenumsatzes wird aber dennoch über Kopplungseffekte mit den übrigen Nutzungen generiert werden und damit Kaufkraft zuführen, die bislang nicht im Standortumfeld gebunden ist. Die Ausübung der oberzentralen Versorgungsfunktion Lübecks erstreckt sich über alle Sortimente und umfasst damit auch den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Sichergestellt sein muss jedoch, dass in den umliegenden Grundzentren und Orten mit vergleichbaren Versorgungsfunktionen (wie in Bad Schwartau) keine	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		mehr als unwesentlichen Auswirkungen auftreten, die die Ausübung der Nahversorgungsfunktion dieser Orte beeinträchtigen. Für das Vorhaben in seiner Ursprungskonzeption konnte eine solche negative Beeinträchtigung u.a. im Bezug auf Bad Schwartau festgestellt werden, woraus das Reduzierungserfordernis um insgesamt 1.200 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente abgeleitet wurde. Die Berücksichtigung der Reduzierungsempfehlung in der vorliegenden Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 gewährleistet, dass der Bad Schwartauer Einzelhandel nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt wird.	
2.4 <u>Mangelnde Nachvollziehbarkeit der Abgrenzung des Einzugsgebietes</u> Die Abgrenzung des Einzugsgebietes ist z.T. nicht nachvollziehbar, da es an Übersichtlichkeit und Transparenz fehlt. Dieses gilt u.a. für die Untersuchung der Umsatzverteilungen der IKEA-Randsortimente, für die Zoneneinteilung des Einzugsgebietes als auch für die Unterteilung in die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie die nichtzentrenrelevanten Sortimente. Außerdem wird nicht deutlich, inwieweit Kopplungsmöglichkeiten beachtet wurden. Weiterhin fehlt eine getrennte Betrachtung der Gegenüberstellung der beiden unterschiedlichen Einzugsgebiete für das „Skandinavien-Center“ und „CITTI-Park“. Eine Übersichtskarte wäre sinnvoll.	GV-Neust.*	**Das Einzugsgebiet ist empirisch belegt.** Zur Abgrenzung von Einzugsgebieten steht den Gutachtern durch die mehr als 20-jährige Beratungstätigkeit ein Datenpool zur Verfügung, der auf mehr als 250.000 Verbraucherangaben zum Einkaufsverhalten aus telefonischen Haushaltsbefragungen beruht. Darüber hinaus liegen den Gutachtern zahlreiche „Echteinzugsgebiete“ vor, die im Rahmen der Beratungstätigkeit für Handelsunternehmen und Projektentwickler als Grundlage für Bewertungen zur Verfügung gestellt und auf das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg im Analogieschluss übertragen wurden. Bezüglich der Abgrenzung des Einzugsgebiets des CITTI-Parks wurde zusätzlich auf Kundenbefragungsdaten zurückgegriffen, die in den letzten Jahren von CITTI am Standort Lübeck durchgeführt und den Gutachtern zur Verfügung gestellt wurden. Das Einzugsgebiet ist damit empirisch belegt. Grundsätzlich wurden bei der Abgrenzung der Einzugsgebiete neben der reinen Entfernung auch die Wettbe-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		werbssituation, Agglomerationseffekte, naturräumliche Barrieren sowie „gelernte“ Einkaufsbeziehungen berücksichtigt. Die einzelnen Vorhabenkomponenten des Ansiedlungsvorhabens in Dänischburg strahlen unterschiedlich weit aus. Während die nahversorgungsrelevanten Nutzungen aufgrund der Distanzsensibilität der Verbraucher sowie die optionalen Komponenten Autobedarf und Babybedarf ihre Kunden vor allem aus der Zone 1 des Einzugsgebiets generieren werden, strahlen die zentrenrelevanten Sortimente des Einkaufszentrums zusätzlich auch über die Zone 2 aus. Der geplante Bau- und Gartenmarkt wird aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation in der Hansestadt Lübeck lediglich auf den nördlichen Teil der Zone 2 ausstrahlen. Dies gilt auch für andere nichtzentrenrelevante Nutzungen, die gemäß Bebauungsplanfestsetzung alternativ zum Bau- und Gartenmarkt auf der betreffenden Teilfläche des Sondergebietes zulässig sind. Das IKEA-Einrichtungshaus sowie das House of Living (zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente) verfügen über eine höhere Ausstrahlungskraft und generieren ihre Kunden auch aus der Zone 3 des Einzugsgebiets. Beim CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben werden die nahversorgungsrelevanten Nutzungen aufgrund der Distanzsensibilität der Verbraucher in diesem Segment ebenfalls vor allem Kunden aus der Zone 1 des Einzugsgebiets ansprechen. Die zentrenrelevanten Nutzungen strahlen auch über die Zonen 2 und 3 aus, die der unterschiedlichen Höhe der Nachfrageabschöpfung entsprechend untergliedert wurden. Die Ausstrahlungskraft der jeweiligen Vorhabenkomponenten war entscheidend für den Untersuchungsbedarf	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		zur Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen. So wurden die Auswirkungen des IKEA-Hauses bspw. auf alle Untersuchungsstandorte innerhalb des Einzugsgebiets ermittelt, da das IKEA-Haus über das gesamte Einzugsgebiet ausstrahlt. Die Auswirkungen der zentrenrelevanten Nutzungen wurden dagegen nur auf die Untersuchungsstandorte innerhalb der Zone 2 ermittelt, da die Ausstrahlungswirkungen dieser Vorhabenkomponenten sich nur bis zur Zone 2 erstrecken.	
Nr. 3 Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot und Bedenken gegen die Einschätzung der Umverteilungswirkungen			
3.1 Angenommene Flächenproduktivitäten für das Einkaufszentrum zu niedrig Die im Lademann-Gutachten angesetzten Flächenproduktivitäten sind zu niedrig angesetzt und entsprechen nicht dem Charakter des hier geplanten Shopping-Centers. Diese niedrigen Ansätze wurden in der ersten Fassung des Lademann-Gutachtens noch damit begründet, dass es sich um Fachmärkte und nicht um ein Einkaufzentrum handele und regionale Spezifika, Kannibalisierungseffekten und weiteren konzeptionelle Spezifizierungen zur Begründung herangezogen. Dahingegen hatte sich die Landesplanung in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2011 der Einschätzung der CIMA angeschlossen, dass das vorgestellte Konzept als Einkaufszentrum/ Shoppingcenter einzustufen sei und dessen Flächenproduktivitäten demnach über denen eines Fachmarktzentrums liegen müssten. In der überarbeiteten Fassung des Lademann-Gutachtens vom 21.03.2011 wird daraufhin nun auch von einem „Einkaufszentrum“ gesprochen. Dies ist jedoch nur eine scheinbare Berücksichtigung des Hinweises der Landesplanung, da nur die Bezeichnungen der Vorhabenkomponenten angepasst wurden, die Höhen der Flächenproduktivitäten dagegen auch in der ak-	EHV* IHK Bad Schw.	**Die angesetzten Flächenproduktivitäten sind angemessen.** Die im Gutachten angesetzten Flächenproduktivitäten orientieren sich nicht an der begrifflichen Definition der Betriebstypik. Vielmehr war maßgeblich, welche Einzelhandelsnutzungen sich unter Berücksichtigung des Baurechts an dem Vorhabenstandort realisieren lassen und welche Umsätze sich auf diesen Flächen angesichts der Lage im Stadtraum, der Standortbedingungen und der Wettbewerbssituation im Raum prospektiv erzielen lassen. Die Umsatzprognose basierte daher weniger auf der Annahme, welchen Charakter das Center aufweisen wird bzw. wie hoch der Anteil kleinflächiger Betriebsformate und wie hoch der Anteil ergänzender Nutzungen ausfällt, als vielmehr auf einer absatzwirtschaftlichen Prognose über die potenzielle Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im Raum, umgerechnet in Umsatzpotenziale. Dabei wurde zum Einen auf Erfahrungswerte aus einer Vielzahl vergleichbarer Einzelhandelsprojekte zurückgegriffen sowie zum anderen besondere Spezifika, wie	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
tualisierten Fassung unverändert blieben. Im Gutachten von Lademann & Partner und auch in der Abwägung der Stadt werden wiederholt die Einzigartigkeit, die herausragende Bedeutung und Besonderheit des Konzeptes betont. Bei der Erläuterung der Flächenproduktivitäten wird weiterhin mit regionalen Anpassungen und einer stärkeren Innenstadt argumentiert. Dieses wird umso zweifelhafter, als dass auch bei der Fachmarkt-Betrachtung in der ersten Version des Gutachtens bereits Regional-Spezifika, Kannibalisierungseffekte und das Vorhaben-Konzept selbst Berücksichtigung fanden. Da sich die Rahmenbedingungen des Vorhabens seit der letzten Version des Lademann-Gutachtens nicht verändert haben, ist nicht plausibel, wie das zunächst untersuchte Fachmarktzentrum nun dieselben Flächenproduktivitäten erreichen soll, wie das in der neuen Fassung beschriebene Einkaufszentrum. Es ist nicht deutlich sichtbar, ob die Lademann-Gutachter das Vorhaben als Einkaufszentrum eingestuft haben oder aber nach wie vor an der Wertung als Fachmarktstandort festhalten. Weder wird im B-Plan ausgeschlossen, dass das Einkaufszentrum eine Besatzstruktur mit einer Vielzahl überwiegend kleinflächiger Anbieter haben kann, noch kann durch die räumliche Lage ausgeschlossen werden, dass das Center – so wie der CITTI-Park oder andere peripher gelegene Einkaufszentren auch – neben großflächigen Anbietern einen Besatz aus zahlreichen kleineren „typischen“ Shopping-Center-Mietern aufweisen wird. Für die Einordnung als „klassisches“ Einkaufszentrums und eben nicht als reine Agglomeration von Fachmärkten spricht auch die Tatsache, dass lt. B-Plan neben den Einzelhandelsnutzungen auch centertypische Ergänzungen wie „Schank- und Speisewirtschaften, Büronutzung sowie kundenorientierte Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienste, Friseursalons und Reisebüros“ zulässig sein sollen. Das CIMA-Gutachten ist hier besser geeignet, die realistischen		die Tatsache, dass das Vorhaben v.a. auch mit dem CITTI-Park-Vorhaben im Wettbewerb stehen wird, oder die regionalen Kaufkraftverhältnisse, berücksichtigt. Dem CIMA-Gutachten liegt eine absolute Worst Case-Betrachtung im Hinblick auf die Flächenproduktivitäten zu Grunde, die sich jedoch nicht mehr an realistisch anzunehmenden Werten orientiert. Vielmehr wurden hier innenstadtcentertypische Flächenproduktivitäten veranschlagt, die den Lage- und Vorhabenkriterien nicht gerecht werden und für das Vorhaben weitgehend ausgeschlossen werden können. Dr. Lademann & Partner haben demgegenüber die für das Vorhaben angesetzten Flächenproduktivitäten in Beziehung zu den in der Lübecker Innenstadt erzielten Flächenproduktivitäten gestellt. Danach wurde für das Vorhaben eine Flächenproduktivität angesetzt, die im Durchschnitt lediglich 15 % unter derjenigen der Lübecker Innenstadt liegt, die sicherlich als eine der attraktivsten Einzelhandelslagen in der Region angesehen werden kann. Typischerweise werden in Innenstädten die höchsten Flächenproduktivitäten generiert aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet, der städtebaulichen Qualitäten, der Aufenthaltsqualitäten, der Multifunktionalität und der hohen Passanten- und Kundengrundfrequenz. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass von dem IKEA-Einrichtungshaus eine große Sogwirkung ausgeht, wovon die übrigen Einzelhandelsnutzungen über Kopplungs- und Agglomerationseffekte profitieren. Dennoch wird das Vorhaben nicht mit einem innerstädtischen Einkaufszentrum vergleichbar sein. Dagegen sprechen vor allem die periphere Lage, die größeren Flächeneinheiten bzw. der Fachmarktcharakter einzelner Betriebe,	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Auswirkungen des Vorhabens einzuschätzen, da hier tatsächlich im Rahmen der Worst Case-Betrachtung von einem Shopping-Center ausgegangen wird und dieses plausibel begründet. Die im Lademann-Gutachten angesetzten Flächenproduktivitäten in einer Höhe von 15% unter denen der Lübecker Innenstadt belegen, dass hier nicht dem Worst Case-Ansatz entsprochen wurde.		der hohe Anteil nicht-zentrenrelevanter Nutzungen sowie der im Vergleich zu innenstadttypischen Centern geringe Anteil des Segments Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires. Auf dieser Grundlage wird das im Gutachten von Dr. Lademann & Partner geschätzte Umsatzpotenzial als angemessen angesehen. Eine ergänzende Darstellung alternativer Wirkungsprognosen auf Grundlage höherer Umsatzannahmen für das Vorhaben Dänischburg und ergänzende Darlegung der daraus zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen wird nicht für erforderlich erachtet.	
3.2 <u>Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten für die Sortimente des periodischen Bedarfs</u> Die oben getroffenen Ausführungen zu den im Lademann-Gutachten zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten sind auch für die Sortimente bzw. Betriebe des periodischen Bedarfs zutreffend. Die im Gutachten durchgeführte Abschöpfungsanalyse ist nicht sachgerecht und wird auch für den periodischen Bedarf nicht dem Worst-Case-Ansatz gerecht. Das Baurecht lässt an dieser Stelle die Errichtung eines leitungsfähigen Verbrauchermarktes oder eines leistungsfähigen Koppelstandortes aus Supermarkt und Lebensmitteldiscounter sowie ergänzend Parfümerien zu. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der herausragenden Magnetwirkung des IKEA-Einrichtungshauses bzw. des Planvorhabens insgesamt, scheint die von Dr. Lademann &Partner zugrunde gelegte Flächenproduktivität – und damit auch die prognostizierten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen – als zu gering.	Bad Schw.	**Die für die Sortimente des periodischen Bedarfs angesetzten Flächenproduktivitäten entsprechen dem Vorhabenstandort und sind angemessen.** Die für die Sortimente des periodischen Bedarfs angesetzte Flächenproduktivität in Höhe von durchschnittlich 4.200 € je qm Verkaufsfläche entspricht einer realistischen Annahme über die Abschöpfungs- und Umsatzpotenziale der geplanten Nutzungen am Vorhabenstandort. Zwar verfügt der Standort infolge der Agglomerationseffekte über eine gewisse Attraktivität auch für den periodischen Bedarf. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass der Standorttypus kein klassischer Nahversorgungsstandort ist. Insbesondere in der Lebensmittelversorgung spielt die räumliche Nähe zum Wohnstandort eine besonders große Rolle. Der alltägliche Versorgungseinkauf wird - empirisch belegt - auch selten mit dem Kauf anderer Bedarfe gekoppelt, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass Anbieter des periodischen Bedarfs am Vorhabenstandort Dänischburg höhere Umsätze erzielen werden als an-	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		dere Nahversorger, die näher zu größeren Wohngebieten liegen bzw. in solche integriert sind.	
3.3 <u>Höhere Schätzung des Umsatzpotenzials durch die CIMA</u> Im Lademann-Gutachten vom 21.03.2011 wird ein Umsatzpotenzial von € 193,3 Mill. geschätzt, die CIMA schätzt das Umsatzpotenzial auf € 234,8 Mill. bei gleich großer Verkaufsfläche. Die Differenz ist ausschließlich auf die von CIMA insbesondere für die zentrenrelevanten Sortimente höher angesetzten Flächenproduktivitäten zurückzuführen. Bei einer Differenz der Umsatzschätzung von mehr als 20% gebietet eine ergebnisoffene Abwägung eine Auseinandersetzung mit den weit auseinanderliegenden Umsatzschätzungen, denn der für das Planvorhaben geschätzte Umsatz stellt schließlich die wesentliche Grundlage für die Umverteilungsberechnungen und damit für die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit dar. Die kritiklose und im Übrigen auch kommentarlose Übernahme der von Lademann zugrunde gelegten Schätzungen stellt einen Abwägungsmangel dar. Die Schätzungen von Lademann legen für die zentrenrelevanten Sortimente im IKEA-Einkaufszentrum relativ niedrige Flächenproduktivitäten von Fachmärkten zugrunde. Diese Annahme ist nicht überzeugend, denn angesichts der Magnetwirkung eines IKEA-Möbelhauses ist von Flächenproduktivitäten im benachbarten Einkaufszentrum auszugehen, die eher bei den Umsatzleistungen von „normalen“ Einkaufszentren liegen, als bei jenen von Fachmärkten, die auch nicht über die Angebotsvielfalt üblicher Einkaufszentren verfügen. Bei der Zugrundelegung einer höheren Umsatzleistung des Vorhabens Dänischburg kommt man zu höheren Umverteilungsquoten zu Lasten der Einzelstandorte im Einzugsbereich des Vorhabens und damit zu anderen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen. Der VMG regt an, den Gutachter Lademann zu beauftragen,	VMG***** Bad Schw. ***** Bad Schw.	**Die angesetzten Flächenproduktivitäten und die daraus resultierende Schätzung des Umsatzpotenzials sind angemessen.** Die im Gutachten angesetzten Flächenproduktivitäten orientieren sich nicht an der begrifflichen Definition der Betriebstypik. Vielmehr war maßgeblich, welche Einzelhandelsnutzungen sich unter Berücksichtigung des Baurechts an dem Vorhabenstandort realisieren lassen und welche Umsätze sich auf diesen Flächen angesichts der Lage im Stadtraum, der Standortbedingungen und der Wettbewerbssituation im Raum prospektiv erzielen lassen. Dabei wurde zum Einen auf Erfahrungswerte aus einer Vielzahl vergleichbarer Einzelhandelsprojekte zurückgegriffen sowie zum Anderen auf besondere Spezifika, wie die Tatsache, dass das Vorhaben v.a. auch mit dem CITTI-Park-Vorhaben im Wettbewerb stehen wird, oder die regionalen Kaufkraftverhältnisse, berücksichtigt. Dem CIMA-Gutachten liegt eine absolute Worst-Case-Betrachtung im Hinblick auf die Flächenproduktivitäten zu Grunde, die sich jedoch nicht mehr an realistisch anzunehmenden Werten orientiert. Vielmehr wurden hier innenstadtcentertypische Flächenproduktivitäten veranschlagt, die den Lage- und Vorhabenkriterien nicht gerecht werden und für das Vorhaben weitgehend ausgeschlossen werden können. Dr. Lademann & Partner haben demgegenüber die für das Vorhaben angesetzten Flächenproduktivitäten in Beziehung zu den in der Lübecker Innenstadt erzielten Flächenproduktivitäten gestellt. Danach wurde für das	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
seine Wirkungsprognose um mindestens zwei Alternativen – höhere – Umsatzannahmen für das Vorhaben Dänischburg zu ergänzen und darzulegen, mit welchen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen bei abweichenden Umsatzprognosen zu rechnen ist.		Vorhaben eine Flächenproduktivität angesetzt, die im Durchschnitt lediglich 15 % unter derjenigen der Lübecker Innenstadt liegt, die sicherlich als eine der attraktivsten Einzelhandelslagen in der Region angesehen werden kann. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass von dem IKEA-Einrichtungshaus eine große Sogwirkung ausgeht, wovon die übrigen Einzelhandelsnutzungen über Kopplungs- und Agglomerationseffekte profitieren. Dennoch wird das Vorhaben nicht mit einem innerstädtischen Einkaufszentrum vergleichbar sein. Dagegen sprechen vor allem die periphere Lage, die größeren Flächeneinheiten bzw. der Fachmarktcharakter einzelner Betriebe, der hohe Anteil nicht-zentrenrelevanter Nutzungen sowie der im Vergleich zu innenstadttypischen Centern geringe Anteil des Segments Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires. Auf dieser Grundlage wird das im Gutachten von Dr. Lademann & Partner geschätzte Umsatzpotenzial als angemessen angesehen. Eine ergänzende Darstellung alternativer Wirkungsprognosen auf Grundlage höherer Umsatzannahmen für das Vorhaben Dänischburg und ergänzende Darlegung der daraus zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen wird nicht für erforderlich erachtet.	
3.4 <u>Fehlende Berücksichtigung umsatzsteigernder Synergieeffekte bei den angesetzten Flächenproduktivitäten</u> Mit dem geplanten Einkaufszentrum inklusive des „House of Living“ mit direkter Anbindung an das Einrichtungshaus IKEA wird ein weiterer attraktiver Einzelhandelsstandort neben den bestehenden nicht-integrierten Angeboten (u.a. CITTI-Park) mit einer multifunktionalen Funktion innerhalb des Lübecker Stadt-	GV-Neust*	**Synergieeffekte wurden bei den angesetzten Flächenproduktivitäten berücksichtigt**. Synergieeffekte, die sich aus den Agglomerationswirkungen am Vorhabenstandort in Lübeck-Dänischburg ableiten lassen, wurden im Verträglichkeitsgutachten bei den angesetzten Flächenproduktivitäten für die jeweiligen Vorhabenkomponenten berücksichtigt.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
gebietes entstehen. Die Verkaufsflächendimensionierung mit rund 42% zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Kombination mit zukünftig zu erwartenden Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben wird Synergien hervorrufen, die keinen Niederschlag in den angesetzten Flächenproduktivitäten des Planvorhabens gefunden haben.			
3.5 <u>Gravierende Auswirkungen des Vorhabens auf die Handelslandschaft in der gesamten Region</u> Die Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentbereich, werden weit höher sein als vom Büro Lademann prognostiziert. Die Auswirkungen werden sich in raumordnerischen Funktionsstörungen niederschlagen, wie sie von der CIMA GmbH dargestellt sind (siehe Verträglichkeitsgutachten der CIMA vom 31.08.2010). Die Zentralität der Stadt Bad Schwartau wird um 12% gesenkt, selbst in Timmendorfer Strand/Scharbeutz wirkt sich das Vorhaben noch so stark aus, dass dessen Zentralität um 5% sinkt. Kommunen wie Ratekau und Stockelsdorf, deren Zentren bereits heute weniger stark ausgeprägt sind, werden durch die Senkung ihrer Zentralität um 4% weiter geschwächt. Eine Realisierung eines IKEA-Einrichtungshauses mit 25.500 m² Verkaufsfläche hat nach Ansicht der Stadt Oldenburg i.H. eine äußert positive Strahlwirkung auf die ganze Region. Die Verbindung mit einem Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 24.500 m² und mit einer zusätzlichen Fläche von ca. 2.000 m² für gastronomische Angebote stellt sich aus Sicht der Stadt Oldenburg jedoch als äußerst schädlich für sämtliche Innenstädte der Region dar. Die Strahl- bzw. Anziehungskraft eines solchen Einrichtungshauses beträgt weit über 50 km. So könnte z.B. ein Einwohner der Insel Fehmarn oder ein Oldenburger Bürger ein vergleichbares Einrichtungshaus aufsuchen, ohne mindestens 65 km zurück zu legen. Aus die-	EHV* Oldenb.*	**Die Auswirkungen von Koppelungskäufen auf Zentren im Fernbereich des Einzugsgebiets fallen geringer aus als im Nah- und Mittelbereich** Dr. Lademann & Partner gehen davon aus, dass lediglich das IKEA-Einrichtungshaus sowie das House of Living über eine Ausstrahlungskraft verfügen, die sich über das gesamte Einzugsgebiet erstreckt. Für die in der Zone 3 des Einzugsgebiets lebenden Verbraucher (z.B. in Oldenburg) wird der Besuch dieser Einrichtungen im Regelfall ursächlich sein, für das Aufsuchen des geplanten Standorts. Es kann auch aufgrund der Wettbewerbssituation nicht davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher regelmäßig einen Anfahrtsweg von 50 km und mehr in Kauf nehmen, um z.B. einen Elektrofachmarkt o.ä. am Vorhabenstandort aufzusuchen. Dass es zu Kopplungskäufen zwischen dem Besuch des Einrichtungshauses und den anderen Einzelhandelsnutzungen kommen wird, bleibt davon unberührt. Dabei muss aber berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Einkauf von Möbeln um ein Sortiment des langfristigen Bedarfs handelt, dessen Einkaufshäufigkeit deutlich unter derjenigen des kurzfristigen (z.B. lebensmittel) und mittelfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung) liegt. Die Häufigkeit von Kopplungskäufen wird damit durch die geringere Frequentierung eines Möbelhauses limitiert. Im Gutachten wird angeführt, dass rd.	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
sen Gründen würden Kunden, die aus entsprechend entfernten Regionen das Einrichtungshaus aufsuchen, Einkäufe erledigen können, die sie ohne des Angebotes eines Einkaufszentrums in direktem Zusammenhang mit dem IKEA-Einrichtungshaus in den entsprechenden wohnortnahen Innenstädten erledigen könnten. Eine Übertragung der Strahlkraft auf die Teilbereiche 2 und 3 ist aus Gründen des räumlichen Zusammenhangs des Vorhabens unerlässlich. Ein Angebot zentrums- und nahversorgungsrelevanter Waren mit einer maximalen Größe von 19.300 m² Verkaufsfläche in direkter räumlicher Nähe zu mehreren 10.000 m² Verkaufsfläche anderer Waren stellt sich für klein- und mittelständische Betriebe in den Zentren der umliegenden kleineren Städte (Oldenburg i.H., Neustadt, Bad Segeberg, Bad Oldesloe usw.) wirtschaftlich gesehen als äußerst schadend und zukunftsschädlich dar. Die Strahl- bzw. Anziehungskraft der einzelnen Teilbereiche des Vorhabens in voneinander unabhängigen Maßnahmen, an mehreren verschiedenen Orten, idealerweise im Bereich der Innenstadt würde die umliegenden Städte weit weniger negativ beeinflussen und zugleich innerstädtische Strukturen der Hansestadt Lübeck stärken und ausbauen.		20 % der Umsätze der übrigen Einzelhandelsnutzungen mit Kunden erwirtschaftet werden, die von weiter her als den Zonen 1 und 2 des Einzugsgebiets kommen. Heruntergebrochen auf einzelne Kommunen werden diese Streuumsätze jedoch zu keinem Funktionsverlust der Innenstädte infolge vorhabeninduzierter Betriebsaufgaben führen. Dies lässt sich aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbraucher im Analogieschlussverfahren ableiten, wenn für die näher gelegenen Standorte keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Mit der Annahme, dass die ergänzenden Einzelhandelsnutzungen nicht über das gesamte Einzugsgebiet ausstrahlen werden, wird das Gutachten zudem dem Worst Case-Ansatz gerecht. Mit einer Ausweitung des Einzugsgebiets ginge eine Abschwächung der Wirkungen auf den Nahbereich einher. Für die Stadt Oldenburg/Holstein wurden auf Grundlage der Umsetzung der gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen Umsatzumverteilungswirkungen von 6 bis 7% ermittelt. Die Umsatzumverteilungswirkungen wurden für die Sortimente Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires sowie Haus- und Heimtextilien ermittelt. Diese Sortimente werden jedoch vorzugsweise in Form von Randsortimenten in der Oldenburger Innenstadt angeboten. Eine Zentrenprägung dieser Sortimente ließ sich nicht feststellen. Insofern gehen die Gutachtern davon aus, dass es zu keinem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher Art im Sinne eines vorhabeninduzierten Funktionsverlustes der Oldenburger Innenstadt kommen wird. In den übrigen Vorhabensortimenten werden sich die Umsatzrückgänge (wie oben beschrieben) nur	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		auf Streuumsatzniveau bewegen und damit ebenfalls keine städtebaulich negativen Wirkungen entfalten. Zur Behandlung der vorgeschlagenen Aufteilung des Vorhabens in Einzelbestandteile und deren Verteilung auf mehrere Standorte, bevorzugt in der Innenstadt, wird auf die diesbezüglichen Darlegungen unter Pkt. 1.1.1 des Auswertungsberichtes verwiesen.	
3.6 <u>Unzureichende Einzelfallwürdigung aller durch die Umsatzumverteilung möglicherweise betroffener Standorte</u> Die von Gerichten zunehmend geforderte Einzelfallwürdigung einer verträglichen bzw. nichtverträglichen Umsatzumverteilung erfolgt nur unzureichend. Dies betrifft nicht zuletzt die Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche von Mittel- und Oberzentren am Rande des Einzugsgebietes (z.B. Schwerin) und insbesondere auch die Darstellung und Bewertung nichtintegrierter, aber relevanter Standorte (z.B. Gewerbegebiet in Mölln) (vgl. Pkt. 4.5 des Prüfberichts zur 104. FNP Änderung vom 12.05.2011). Ebenso wenig thematisiert werden zu erwartende qualitative Veränderungen und eine damit verbundene Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche über ein nur unwesentliches Maß hinaus sowie Wechsel-, Folge- und Multiplikationswirkungen des Verlustes auch nichtzentrenprägender Betriebe (vgl. Pkt. 3.4 des Prüfberichts zur 104. FNP Änderung vom 12.05.2011). Erst bei einer ausreichenden Betrachtung aller, durch die Umsatzumverteilung möglicherweise betroffener Standorte und einer Bewertung der „Widerstandsfähigkeit“ gegenüber dem Planvorhaben, sind tragfähige Aussagen über die zukünftige Umsatzumverteilung und damit auch über mögliche Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche zu quantifizieren. Hieraus resultiert ein weiterer Mangel des Abwä-	LM	**Es erfolgt eine Einzelfallwürdigung für alle relevanten betroffenen Standorte.** Das Gutachten stellt auf eine Einzelfallwürdigung ab. So wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bezogen auf die untersuchten Standorte im Einzugsgebiet jeweils im Einzelfall auf ein mögliches Umschlagen in städtebauliche/raumordnerische Wirkungen detailliert untersucht. Dazu wurden die relevanten Standortbereiche einer gründlichen städtebaulichen Analyse unterzogen, um auch qualitative Aspekte bei der Bewertung berücksichtigen zu können. Im Mittelpunkt stand dabei stets die Frage, ob es mit der Vorhabenumsetzung zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche kommen kann. Dies wurde in der Ursprungsvariante des Vorhabens bei einigen Standortbereichen festgestellt, woraus die (im Gutachten ermittelten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigten) notwendigen Verkaufsflächenreduzierungen resultieren. Bei der Bewertung der Funktionsfähigkeit spielte vor allem eine Rolle, inwieweit die Magnetbetriebe und zentrenprägenden Sortimente in den jeweiligen Standortbereichen betroffen sind, da ihnen als Frequenzbringer und Strukturgeber eine wichtige Rolle für die Funktionsfähigkeit der Standortbereiche zuzuschreiben ist. Der Verlust von	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
gungsprozesses und damit auch des aktuellen B-Planes.		nichtzentrenprägenden Betrieben führt nicht zwangsläufig zu strukturellen Verwerfungen, die in einer eingeschränkten Funktionsfähigkeit des gesamten Standortbereichs münden, sondern ist vielmehr auf wettbewerbliche Effekte zurückzuführen, die vom Baurecht nicht beeinflusst werden dürfen. Lediglich für die am Rande des Einzugsgebiets liegenden Städte höherer Zentralitätsstufen Wismar und Schwerin erfolgte keine detaillierte Wirkungsprognose, da aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort davon ausgegangen wurde, dass die städtebauliche und raumordnerische Relevanzschwelle in jedem Fall unterschritten bleibt. Dies gilt umso mehr, als dass Wismar und Schwerin aufgrund der großen Entfernung zum Vorhabenstandort nur von den besonders weit in den Raum ausstrahlenden Komponenten IKEA-Einrichtungshaus und House of Living signifikant betroffen sein werden. Für die IKEA-Randsortimente und die House of Living-Sortimente wurden Marktanteile in der Zone 3 des Einzuggebiets zwischen 3 % und 8 % ermittelt. Da die Kaufkraftabschöpfung mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort bei gleichzeitiger Verschärfung der Wettbewerbssituation zunimmt, kann davon ausgegangen werden, dass die Marktanteile in den am Rande des Einzugsgebiets liegenden und selbst über umfangreiche Einzelhandelsbestände verfügenden Städten Wismar und Schwerin noch deutlich geringer ausfallen. Mögliche Umsatzumverteilungseffekte werden demzufolge weit unterhalb von 10 % liegen. Bezogen auf das Hauptsortiment Möbel wurden die relevanten Wettbewerber vollständig in der Wirkungsprognose berücksichtigt. Auf eine detaillierte Wirkungsprognose für nicht-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		integrierte Standorte (z.B. Gewerbegebiete) wurde verzichtet, da diesen Standorttypen keine Schutzwürdigkeit im Sinne des Baugesetzbuches zukommt.	
3.7 Schwellenwert von 8,5 % teilweise noch überschritten Im Anschluss an die Empfehlung der Verkaufsflächenreduzierung ergeben sich auch weiterhin Umsatzverteilungen oberhalb der (willkürlich) gewählten 8,5%-Grenze, z.B. bei Sport- und Campingbedarf in der Bad Schwartauer Innenstadt (8,6%). Auch gibt es Werte leicht unterhalb der 8,5%-Grenze (8,3%, 8,2%). Die Werte unterhalb des Orientierungswertes von 8,5% werden nicht weiter betrachtet. Sie werden als Rechtfertigung genutzt, die Auswirkungen nicht weiter betrachten zu müssen. Dabei ist zu beachten, dass Prozentangaben von z.B. 8,2%, 8,3% 8,4% eine Scheingenauigkeit vorgeben, die den realen Gegebenheiten nicht gerecht werden kann.	GV-Neust*	**Die geringfügige Überschreitung der 8,5%-Schwelle ist in begründeten Einzelfällen gerechtfertigt.** Die städtebauliche und raumordnerische Bewertung der beiden Vorhaben erfolgte nicht nur anhand der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten. Die Quoten dienten vielmehr als Orientierungswert, ob mehr als unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind. Auf Basis der ermittelten Umverteilungsquoten erfolgte für jeden Untersuchungsstandort eine städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Der Schwellenwert von 8,5 % spielte auch bei der Ermittlung der notwendigen Verkaufsflächenreduzierungen eine wesentliche Rolle. Letztendlich ist aber auch hier entscheidend gewesen, ob durch die Vorhaben städtebauliche Beeinträchtigungen im Sinne eines Funktionsverlustes der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese können aufgrund der Berücksichtigung der im Verträglichkeitsgutachten ermittelten Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung ausgeschlossen werden. So liegt die Quote bei einigen Untersuchungsstandorten zwar auch nach der Verkaufsflächenreduzierung noch oberhalb von 8,5 %. Doch sind nicht alle Vorhabensortimente an allen Untersuchungsstandorten auch als zentrenprägend zu bewerten. Nur wenn zentrenprägende Anbieter negativ betroffen sind, lässt sich eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit ableiten. Durch die Umsetzung der von der Landesplanungsbehörde formulierten Maßgabe, die Verkaufsfläche für das	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		von der Fa. Villeroy & Boch geplante „House of Living“ um zusätzlich 1.000 m² zu reduzieren, werden die für das Sortiment Hausrat, Geschenkartikel und Wohn-accessoires zu erwartende Umsatzumverteilungen noch unter den vom Gutachter prognostizierten Werten liegen.	
3.8 <u>Fehlende Erläuterung zur Ermittlung der kumulierten Umsatzverteilungsquoten</u> Im Anschluss an die separate Betrachtung der Umverteilungsquoten für die beiden Standorte werden die Quoten verknüpft, um eine Gesamtaussage zu den Umsatzumverteilungen in den einzelnen Branchen treffen zu können. Jedoch werden lediglich die sich überschneidenden Angebotsstrukturen betrachtet. Es wird nicht deutlich, wie sich die kumulierten Umsatzumverteilungsquoten ergeben. Die Vorgehensweise wird nicht ausreichend erläutert.	GV-Neust.*	**Das Verträglichkeitsgutachten ist um entsprechende Erläuterungen ergänzt worden.** Die Umverteilungsquoten der beiden Vorhaben werden nur in den Segmenten kumuliert betrachtet, bei denen es zu Angebotsüberschneidungen kommt, da sich nur bei diesen Sortimenten eine Wirkungsverschärfung durch die Umsetzung beider Vorhaben für den bestehenden Einzelhandel ergibt. Zur Ermittlung der kumulierten Umsatzumverteilungswirkungen wurden die separat für die beiden Vorhaben ermittelten Umverteilungsquoten in den entsprechenden Vorhabensortimenten addiert. Da mit der Umsetzung beider Vorhaben eine erhebliche Vergrößerung des Verkaufsflächenangebots einhergeht, ist auch von einem entsprechend deutlichen Attraktivitätsgewinn auszugehen, der die Nachfragebindung im Raum insgesamt erhöht. Diese anzunehmende Erhöhung der Nachfragebindung wurde im verwendeten Huff-Modell entsprechend modelliert. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es bei der Umsetzung beider Vorhaben auch zu gegenseitigen Verdrängungseffekten kommt, mit der Folge geringerer Flächenproduktivitäten, was sich wiederum wirkungsmildernd auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen auswirken würde. Dieser Effekt wurde aufgrund des Worst Case-Ansatzes zwar nicht rechnerisch ermittelt,	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		wird die Umverteilungsquoten aber relativieren.	
3.9 Fehlen von Szenarien (und anderen Gutachtenbestandteilen) Weiterhin fehlen Gutachtenbestandteile, wie die Verwendung von Szenarien für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten. Lediglich der sektorale Worst Case-Ansatz wird dargestellt.	GV-Neust.*	**Die Worst-Case-Betrachtung reicht aus.** Der Gutachter hat ausschließlich einen Worst-Case-Ansatz verfolgt, da dies von der Rechtsprechung bei der Verträglichkeitsuntersuchung von Einzelhandelsvorhaben als zwingend erforderlich angesehen wird.	nicht berücksichtigen
3.10 Erfordernis weiterer Verkaufsflächenreduzierungen aufgrund der landesplanerischen Reduzierungsempfehlungen In dem Schreiben der Landesplanung vom 08.03.2011 als Nachtrag zu ihrer Stellungnahme vom 18.02.2011 wird gefordert: „Bezüglich der Hinweise der Stellungnahme der Landesplanung vom 18.02.2011 zur weiteren Verkaufsflächenreduzierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente (Lebensmittel, Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren) steht die Stadt Lübeck in der Verantwortung, diese im Rahmen des B-Plan-Verfahrens abzuwägen. Ansonsten gelten die Inhalte der Stellungnahme unverändert fort“. Dazu nimmt der Gutachter in seinem überarbeiteten Gutachten vom 21.03.2011 kurz Stellung: „Die in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 18.02.2011 als Empfehlungen ausgesprochenen Verkaufsreduzierungen für einzelne Sortimente decken sich nicht mit den Ergebnissen dieses Gutachtens und können nicht unmittelbar daraus abgeleitet werden.“ Die Hansestadt Lübeck folgt diesen weiteren Reduzierungsempfehlungen der Landesplanung nicht und stützt ihre Abwägung dabei allein auf das Ergebnis des Lademann-Gutachtens. Ob diese Abwägung der Landesplanung genügen wird, wird bezweifelt. Angesichts der zuvor dargestellten Widersprüche und fehlenden bzw. unzureichenden Berücksichtigungen der vorgebrachten Einwände bietet das Lademann-Gutachten keine ausreichende	EHV*	**Weitere Verkaufsflächenreduzierungen sind nicht erforderlich.** Zusätzlich zu den gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen von Dr. Lademann & Partner für die zulässigen Verkaufsflächen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente werden die landesplanerischen Reduzierungsmaßgaben aus der Stellungnahme vom 08.03.2011 berücksichtigt. Ein eigenständiger Drogeriemarkt wurde ausgeschlossen, die Verkaufsfläche der im House of Living vorgesehenen Sortimente (Hausrat, Glas/ Keramik/ Porzellan) Geschenkartikel, Kunstgegenstände und Heimtextilien) wurden um insgesamt 1.000 m² auf maximal 3.000 m² reduziert. Die von der Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 18.02.2011 empfohlenen weiteren Verkaufsflächenreduzierungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, deren Berücksichtigung die Landesplanungsbehörde der Abwägung durch die Hansestadt Lübeck anheimgestellt hat, haben in Abwägung mit dem städtischen Interesse an einer Umsetzung der Planung, die im Falle weiterer Verkaufsflächenreduzierungen in Frage gestellt war, keine Berücksichtigung gefunden. In Kenntnis dieser Abwägung hat auch die Landesplanungsbehörde in ihrer abschließenden Stellungnahme	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Grundlage, um dem Vorhaben zustimmen zu können. Die Darstellungen der CIMA sind zumindest geeignet, berechtigte Zweifel an der Verträglichkeit des Vorhabens und der Einhaltung der landesplanerischen Ziele aufkommen zu lassen. Die CIMA hat plausibel dargelegt, dass mit der Realisierung des Vorhabens im Kontext der weiteren Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Lübeck wie auch der Umlandkommunen nicht ausgeschlossen werden können.		vom 02.05.2011 (erneuert mit Schreiben vom 19.09.2011) zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 festgestellt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung mehr entgegenstehen. Weitere Verkaufsflächenreduzierungen zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots sind daher nicht erforderlich.	
3.11 <u>Gutachterliche Reduzierungsempfehlungen tatsächlich geringer als angegeben</u> Hinsichtlich der vom Gutachter Dr. Lademann & Partner empfohlenen Flächenreduzierungen für das Vorhaben in Dänischburg kann man sich des Eindruckes von Luftbuchungen nicht erwehren. Die Flächenreduzierung-Empfehlungen basieren auf einem „Spielmaterial“ des Investors in einer Größenordnung von 40.000 m² innenstadtrelevanter Sortimente, um die die von Anfang an geplante Gesamtverkaufsfläche von 60.000 m² übertroffen wurde. Ähnlich verhält es sich mit dem Standort Herrenholz, wo der Investor von vornherein eine Erweiterung um 10.000 m² und nicht um 12.400 m² anstrebte. Die gutachterlich empfohlene Flächenreduzierung von 3.800 m² entpuppt sich bei näherer Betrachtung als Reduzierungsempfehlung von lediglich 1.400 m².	VMG*	**Die gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen beziehen sich auf die Verkaufsflächen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente** Die gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen beziehen sich auf die Verkaufsflächen derjenigen Sortimente, von denen Schädigungen der Versorgungszentren und der Nahbereichsversorgung ausgehen können. Für die in Dänischburg geplanten Vorhabenbestandteile Einrichtungshaus und Einkaufszentrum haben die gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen zu einer Verkaufsflächenreduzierung um insgesamt 4.750 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente geführt (von beantragten 30.320 m² auf 25.570 m²). Unter Berücksichtigung der Maßgabe der Landesplanungsbehörde sind die vom Gutachter für den Standort Dänischburg als verträglich eingeschätzten 25.570 m² für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente um weitere 1.000 m² auf 24.570 m² reduziert worden. Die vom Einwender vorgebrachte Argumentation, dass es sich bei den dargelegten Reduzierung um „Luftbuchungen“ handelt, kann angesichts einer Verkaufsflächenreduzierung für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente – und nur diese sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf umliegende Versorgungszentren und	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		die vorhandene Nahbereichsversorgung von Relevanz - um insgesamt 5.570 m² nicht nachvollzogen werden. Dass die vom Vorhabenträger ursprünglich für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente vorgesehenen Verkaufsflächen, die aufgrund der vorgenommenen Reduzierungen nicht mehr für diese Sortimente angeboten werden dürfen, nun innerhalb des vom Vorhabenträger geplanten Gesamtrahmens von 60.000 m² für andere, nichtzentrenrelevante Sortimente genutzt werden können, erscheint in Abwägung mit den Belangen des Vorhabenträgers gerechtfertigt und unter raumordnerischen und städtebaulichen Erwägungen vertretbar.	
3.12 <u>Ansiedlung des Shoppingcenters im Zuge des geplanten Einrichtungshauses allein aus Investoren-Interessen</u> Das Vorhaben erschließt sich in keiner Weise aus städtebaulichen Erfordernissen, sondern es folgt allein den Investoren-Interessen. Bereits eine Globalbetrachtung hätte einen sorgfältig-kritischen Umgang mit dem Planvorhaben in Dänischburg nahegelegt. Von einer ergebnisoffenen Abwägung des Ansiedlungsvorhabens kann nicht ansatzweise die Rede sein. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eingeräumt, dass das Interesse des Vorhabenträgers „weiteren Verkaufsflächenreduzierungen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ entgegen stand; man wolle das „Betreiberkonzept für das geplante Einkaufszentrum“ nicht in Frage stellen. Die von der Hansestadt Lübeck erhoffte Attraktivitätssteigerung für die gesamte Einkaufsregion Lübeck und Umland kann nur eintreten, wenn die Ansiedlung per Saldo einen Gewinn mit sich bringt und nicht zu Lasten der gewachsenen Zentren Lübecks und der Region erfolgt. Derartige positive Wechselwirkungen mit den Innenstädten und den benachbarten Zentren werden	EHV* VMG*	**Der Vorwurf wird zurückgewiesen.** Das Vorhaben wurde in seiner Gesamtheit beantragt, geprüft und soll – unter Berücksichtigung aller formulierten Einschränkungen – umgesetzt werden. Es wurden Abwägungen zwischen allen formulierten Interessen vorgenommen, zum Wohle der Hansestadt Lübeck unter Berücksichtigung der Wirtschaft in Region und insbesondere des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabens. Auch die Interessen des Vorhabenträgers sind in dem Abwägungsprozess einbezogen worden, da es sich hier um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Hansestadt Lübeck verbindet mit dem Vorhaben das Ziel, seine Attraktivität als Einzelhandelsstandort auszubauen. Mit der Innenstadt und weiteren Einzelhandelsagglomerationen im Stadtgebiet verfügt Lübeck zwar bereits heute über attraktive Einzelhandelsangebote, die oberzentrale Versorgungsfunktion Lübecks macht es jedoch erforderlich, den Verbrauchern ein möglichst breit gefächertes und umfassendes Einzel-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
jedoch nur eintreten, wenn die dort vorhandenen Sortimente nicht am geplanten Standort Dänischburg angeboten werden. Selbstverständlich sind auch die Innenstädte Lübecks und der Region so aufgestellt, dass sie für Kunden attraktive Einkaufsziele sind. Diese Kunden werden aber bereits heute angesprochen und sind kein zusätzliches, durch IKEA generiertes Potenzial. Wer wegen der Altstadt oder dem schönen Hafen in die Region kommt, unternimmt diese Reise bereits heute. Und wer wegen IKEA oder V&B kommt, der wird nur dann noch einen Innenstadtbummel wagen, wenn seine Bedürfnisse nicht schon vollumfänglich im Einkaufszentrum Dänischburg befriedigt werden. Die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses mit V&B-House of Living findet daher Zustimmung. Gegen die Ansiedlung eines weiteren Baumarktes sind trotz der bereits heute hohen Dichte entsprechender Anbieter keine baurechtlichen Zweifel vorzubringen. Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nicht notwendig und auf Grund der mit dem Gutachten der CIMA GmbH und den vorgebrachten Einwänden erwiesenen schädlichen Auswirkungen auch rechtlich nicht zulässig. Den vorgelegten Planungen kann nicht zugestimmt werden, Korrekturen sind vor der geplanten Beschlussfassung erforderlich. Es ist ausdrücklich nicht Ziel des Einzelhandelsverbandes Nord, die Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses zu behindern, es ist jedoch zwingende Voraussetzung, dass dies in Übereinstimmung mit landesplanerischen und baugesetzlichen Regelungen geschieht und zu einem Gewinn für die gesamte Region wird.		handelsangebot vorzuhalten. Dazu gehören auch neue Entwicklungen, mit denen sich der Einzelhandelsstandort Lübeck im interkommunalen Wettbewerb bewusst abheben kann. Das Vorhaben in Lübeck-Dänischburg wird diesem Anspruch gerecht und wird dazu dienen, bislang abfließende Kaufkraft (z.B. in Richtung Hamburg) in Lübeck und damit in der Region zu binden. Das Standortnetz des Lübecker Einzelhandels wird durch das Vorhaben weiter ausdifferenziert und ergänzt. Dabei soll der Standort Dänischburg als Einzelhandelsstandort mit eigenem Profil entwickelt werden, um damit auch solche Verbraucher anzusprechen, die heute nicht oder nur sporadisch in Lübeck und der Region einkaufen und stattdessen andere Standorte aufsuchen. Eine wichtige Rolle spielt dabei auch das Thema Tourismus in Verbindung mit der geplanten Fehmarnbelt-Querung. So kann davon ausgegangen werden, dass der über die BAB 1 verlaufende Durchreiseverkehr aus und nach Skandinavien künftig noch weiter zunehmen wird, der mit einer autobahnnahen und sogkräftigen Einzelhandelsagglomeration noch stärker nutzbar gemacht werden kann. Zwar wird nicht jeder Kunde des Vorhabens seinen Einkauf mit einem Besuch der Innenstädte in Lübeck und im Umland koppeln, Erfahrungen aus anderen Städten zeigen aber, dass solche Kopplungen durchaus in signifikantem Maße zu beobachten sind. Dies umso mehr, als dass die Innenstädte und das Vorhaben über unterschiedliche Profile verfügen, was z.B. die städtebaulichen Qualitäten, ergänzende Nutzungen und die Angebotsvielfalt anbelangt. Gemessen an der Angebotsvielfalt wird das Vorhaben in Dänischburg nicht an die Vielfalt der Lübecker Innenstadt heranreichen und	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		nicht sämtliche Einkaufsbedürfnisse erfüllen. Darüber hinaus ist mit der Vorhabenrealisierung eine Erhöhung der Gesamtattraktivität Lübecks als Einzelhandelsstandort verbunden, die sich im Bewusstsein der Verbraucher niederschlagen und das Image Lübecks als Einkaufsstadt festigen und ausbauen wird. Dies wiederum wird dazu führen, dass die grundsätzliche Einkaufsorientierung auf die Stadt Lübeck künftig zunehmen wird. Mit dem Verträglichkeitsgutachten wurde zugleich geprüft, ob das Vorhaben in seinen Wirkungen dazu führen wird, dass die gewachsenen Zentren in ihren Versorgungsfunktionen eingeschränkt werden. Dies wurde für die ursprünglich geplante Variante bejaht, weshalb Verkaufsflächenreduzierungen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vorgenommen wurden, bei deren Berücksichtigung mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen ausgeschlossen werden können. Zwar wird es durch das Vorhaben zu Verdrängungswirkungen im bestehenden Einzelhandel kommen, diese werden aber für sich genommen die Schwelle der städtebaulichen und raumordnerischen Relevanz nicht überschreiten.	
3.13 <u>Nicht nachvollziehbare und unzureichende Betrachtung der Auswirkungen des geplanten Standortes in Genin Süd</u> Die Verfasser des Lademann-Gutachtens halten nach wie vor an einer pauschalen Betrachtung mittels einer 8,5% bzw. 10% Relevanzschwelle fest, ohne diese konkret mittels einer Verträglichkeitsberechnung zu unterlegen. Das von der CIMA vorgelegte Gutachten nimmt dagegen eine konkrete Berechnung der Umverteilungswirkungen anhand der bereits genehmigten Sortimente vor und fügt diese Ergebnisse dann in eine kumulierte	EHV***** LM***** LM VMG*	**Der Standort Genin Süd wurde ausreichend berücksichtigt.** Das vom Büro Dr. Lademann & Partner erarbeitete Verträglichkeitsgutachten wurde in 2009 zunächst allein für das IKEA-Projekt in Lübeck-Dänischburg erarbeitet. Im Zuge des Fortgangs der Entwicklungen wurde mit Bekanntwerden des Erweiterungsvorhabens der Firma CITTI in Lübeck-Herrenholz dieses Vorhaben in die Untersuchungen einbezogen, da sich die zu erwarten-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Betrachtung aller drei Vorhaben ein. Dieses Vorgehen ist nicht nur transparenter, sondern auch das einzig rechtsichere Vorgehen, nachdem die pauschale Betrachtung einer 10%-Schwelle in der Rechtsprechung mittlerweile als unzulässig bewertet wurde, wenn diese nicht ausreichend mit den tatsächlichen Verhältnissen begründet wird. Im nun vorgelegten Gutachten geht Lademann & Partner von veränderten Rahmenbedingungen aus, nämlich einer späteren zeitlichen Realisierung des Vorhabens in Genin, so dass die Wechselwirkungen mit den anderen beiden Vorhaben völlig anders seien. Der Gutachter bleibt jedoch unverändert bei seiner pauschalen Bewertung der Auswirkungen anhand der 8,5% bzw. 10% Relevanzschwelle. Inwiefern eine Wahrscheinlichkeitsberechnung für die Realisierung des Geniner Vorhabens geeignet sein soll, dessen Auswirkungen zu prognostizieren, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Mit dem Beschluss zum B-Plan hat die Stadt ihren festen Willen erklärt, dieses Gebiet entsprechend der B-Plan-Festsetzungen zu entwickeln. Insofern sind gerade im Rahmen einer „Worst Case"-Betrachtung die Pläne der Investoren nicht relevant bei der Frage, ob oder welche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies zeigt sich umso mehr, da sich in der Vergangenheit bereits der Investor Dodenhof zurückgezogen hat – und mit der Lutz-Gruppe die Planungen dennoch weiterverfolgt wurden. Bereits heute wird mit der Höffner/Kraft-Gruppe ein neuer Investor diskutiert. Die Berücksichtigung des Vorhabens Genin-Süd im Rahmen von Eintrittswahrscheinlichkeiten kann daher nicht überzeugen. Es ist stets von einem „Worst Case" auszugehen, wie dies auch in der auch in der Rechtsprechung Eingang gefunden hat. Davon auszugehen, dass Genin Süd „wahrscheinlich" ein zwei oder mehr Jahre nachgelagertes Vorhaben ist, kann einerseits als Abweichung vom „Worst Case"-Ansatz interpretiert werden, oder andererseits als Verletzung einer sachgerechten Abwä-		den Eröffnungsdaten überlagern werden. Um die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsvorhaben auf die betroffenen Versorgungszentren hinreichend beurteilen zu können, gehörte es dabei von Anfang an zur Aufgabenstellung des Gutachters, eine etwaige Realisierung eines weiteren Einzelhandelsgroßprojekts in Genin Süd (analog zu dem bestandskräftigen Baurecht) mit zu antizipieren. Seit ca. 7 Jahren besteht hier Baurecht für die Entwicklung eines großen Möbelhauses sowie für eine Reihe ergänzender Fachmarktnutzungen, insbesondere aus den Bereichen Sport und Spiel, sowie für einen kleineren Verbrauchermarkt. Bis Mitte 2010 hielten Dr. Lademann & Partner es noch für realistisch, dass die in Genin-Süd planungsrechtlich zulässigen Vorhaben jedenfalls bis zum Jahr 2012 am Markt sein und ihre Wirkungen bis dahin entfaltet haben würden. Eine Realisierung der in Genin Süd zulässigen Einzelhandelsvorhaben bis 2012 muss mittlerweile allerdings infrage gestellt werden. Das Büro Dr. Lademann & Partner hat daher in der Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens mit Stand 21.03.2011 Szenarien bezüglich der Umsetzung der Einzelhandelsvorhaben am Standort Genin Süd entwickelt und diese hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Bei der Bewertung der Auswirkungen der Szenarien ging es dabei um die Frage, welche „Zusatzbelastungen" die bestehenden Einzelhändler infolge einer zeitlich engen Folge von Projektrealisierungen erwarten müssen. Im Ergebnis der Betrachtung in Szenarien bleibt festzuhalten: Eine Realisierung des Einrichtungshauses mit angegliederten Einzelhandelsvorhaben in 2010/11 kann in-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
gung bzw. Betrachtung der zur Diskussion stehenden Einzelhandelsvorhaben. Beide Interpretationen lassen jedoch Zweifel an der angemessenen Verkaufsflächendimensionierung des IKEA-Vorhabens aufkommen. Selbst wenn von einem späteren Markteintritt des Geniner Vorhabens ausgegangen wird, so gelangt der Einzelhandelsverband Nord zu anderen Schlussfolgerungen als Dr. Lademann & Partner: Vor dem Hintergrund der von CIMA und Dr. Lademann & Partner gleichermaßen dargestellten Kannibalisierungseffekte zwischen den drei Vorhaben stellt sich die Frage, inwieweit ein zeitlich verzögerte Realisierung die Auswirkungen der anderen beiden Vorhaben verschärfen könnte. Eine Erhöhung der Relevanzschwelle von 8,5% auf 10% erscheint vor diesem Hintergrund mehr als fraglich. Die CIMA prognostizierte starke Wechselwirkungen vor allem zwischen dem Standort Herrenholz und dem Standort Genin auf Grund der räumlichen Nähe in den überschneidenden Sortimenten, insbesondere im periodischen Bedarf. Laut der Betrachtung von Dr. Lademann & Partner würden die Wirkungen von Genin nun erst später eintreten, wenn die Vorhaben IKEA und CITTI sich bereits am Markt behauptet, sich die Wirkungen auf den bestehenden Einzelhandel bereits weitgehend niedergeschlagen haben. Daraus ist zu schließen, dass beide Vorhaben ihre Wirkungen bis dahin – entgegen der bisherigen Betrachtungen – und beeinflusst von der Vorschädigung durch Genin, umsetzen konnten. Demnach würden die kumulativen Effekte beider Vorhaben durch den Wegfall des Wettbewerbsstandortes Genin vor allem im periodischen, nahversorgungsrelevanten Bedarf verschärft werden. Insgesamt ist die Betrachtung der CIMA, gerade auch in Anbetracht der neuen Situation in Genin, besser geeignet, die Vorhaben zu bewerten, da sie die Auswirkungen des Geniner Vorhabens konkret berechnet und entsprechende Rückschlüsse auf die Wechselwirkungen zwischen den drei Vorhaben zulässt.		zwischen vollständig ausgeschlossen werden. Auch für 2012/13 ist die Wahrscheinlichkeit der Realisierung eher als gering einzuschätzen. Zwar besteht zwischen der Lutz-Gruppe und der KWL eine vertragliche Verpflichtung, das Möbelhaus bis zur ersten Jahreshälfte 2012 zu eröffnen, jedoch ist dieser Termin mittlerweile nicht mehr zu halten, da nach wie vor kein Bauantrag eingereicht wurde. Auch nach der inzwischen erfolgten Veräußerung des Einrichtungshaus-Grundstücks von der Lutz-Gruppe an die Krieger-Gruppe erscheint eine Eröffnung in 2012/2013 derzeit nicht wahrscheinlich. Realistisch erscheint demgegenüber eher eine Eröffnung des Möbelhauses deutlich nach 2013. Da das Möbelhaus als Impulsgeber für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Genin Süd einzuschätzen ist, ist auch für die ergänzenden Fachmärkte nicht mit einer Eröffnung vor dem Möbelhauses auszugehen. Für das Gesamtvorhaben Genin Süd wird daher davon ausgegangen, dass es erst nach 2015/16 seine volle Marktwirksamkeit entfalten wird. Für die in Dänischburg und Herrenholz geplanten Vorhaben, die im Frühjahr/Sommer 2013 eröffnen wollen, bedeutet dies nach Einschätzung des Gutachters, dass sie sich dann am Markt behauptet haben und dass sich ihre Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel bereits weitgehend niedergeschlagen haben. Ein zeitlich um zwei oder mehr Jahre nachgelagertes Vorhaben gleichwertig mit den Vorhaben in Herrenholz und Dänischburg zu behandeln wäre demnach nicht sachgerecht. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens den kritischen	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Auf den in der Abwägung der Stadt vorgebrachten Ansatz, dass die sonstigen Sortimente des B-Planes in Genin ohne einen Möbelmarkt als Ankermieter nicht angesiedelt würden, wird als spekulativ zurückgewiesen. Mit der Realisierung eines großflächigen Sportfachmarktes, Spielwarenmarktes sowie Bau- und Gartenmarktes in Verbindung mit großflächigen nahversorgungsrelevanten Anbietern könnte hier sehr wohl ein attraktives Fachmarktzentrum entstehen. Insofern muss auch hier im Rahmen einer rechtlich geförderten Worst-Case-Betrachtung von einer Realisierung der Vorhabenbestandteile ausgegangen werden, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes für den Standort Genin. Es findet sich in den Abwägungsunterlagen zudem keinerlei Hinweis darauf, dass eine Überplanung des Standortes Genin bei Nichtrealisierung von XXX-Lutz angedacht ist. Es ist demnach davon auszugehen, dass es nach wie vor der erklärte Wille der Stadt ist, dieses Gebiet gemäß dem derzeitigen B-Plan zu entwickeln. Insgesamt werden die schon vorher formulierten Bedenken aufrechterhalten, dass die Auswirkungen/Vorschädigungen des Vorhabens Genin bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens in Dänischburg nicht ausreichend berücksichtigt wurden.		Schwellenwert für die vorhabenrelevanten Sortimente, ab dem mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten sind, von 10 % Umsatzumverteilung auf 8,5 % herabgesetzt. Dies sollte eine zusätzliche, wenn auch zeitlich später eintreffende Belastung des Einzelhandels durch Genin Süd berücksichtigen. Mit zunehmender zeitlicher Entkopplung der in Dänischburg und Herrenholz geplanten Vorhaben und der Vorhaben in Genin Süd (2015 und später) wäre nach Einschätzung des Gutachters der von der Rechtssprechung zitierte Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung anzusetzen, da sich die Wirkungen der IKEA-Ansiedlung und der CITTI-Park-Erweiterung dann bereits vollständig am Markt niedergeschlagen haben werden. Dies gilt umso mehr, wenn sich die ergänzenden Fachmarktnutzungen am Standort Genin Süd mit zeitlichem Verzug zum Möbelhaus einstellen. Sollte die in Genin Süd zulässigen Einzelhandelsvorhaben nicht realisiert werden, bräuchte es im Rahmen der Wirkungsanalyse ebenfalls keiner Herabsetzung des kritischen Schwellenwerts. Die in der aktualisierten Fassung des Verträglichkeitsgutachten mit Stand 21.03.2011 erfolgte Beibehaltung des 8,5 %-Schwellenwerts betrachtet somit den Fall, dass die in Genin Süd zulässigen Vorhaben mit größter Wahrscheinlichkeit rund zwei Jahre nach dem IKEA- und dem CITTI-Projekt realisiert werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es nicht sachgerecht wäre, die Wirkungen zeitlich entkoppelter Vorhaben kumulativ zu betrachten.	
3.14 <u>Ähnliche Umverteilungswirkungen vom Standort Dodenhof (Genin Süd) wie vom IKEA-Vorhaben</u>	VMG*	**Die vom Standort Genin Süd ausgehenden Umverteilungen werden insgesamt betrachtet nur unwe-**	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Der Grundlagenuntersuchung „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck“ aus 2003, das vom Büro Dr. Lademann & Partner erarbeitet wurde, kann entnommen werden, dass sich das Vorhaben „Dodenhof“ bis zu 10% zu Lasten der Lübecker Innenstadt auswirken werden. In derselben Größenordnung bewegen sich auch die Wirkungen des zentrenrelevanten Randsortiments des Möbelmarktes, bei dem Segment „Sport“ wird eine negative Auswirkung bis zu 30% auf die Lübecker Innenstadt und andere Einzelhandelsstandorte in Lübeck prognostiziert. Von dem Standort Dodenhof (Genin Süd) gehen ähnliche Umverteilungswirkungen aus wie vom IKEA-Vorhaben.		**sentlich sein.** Die im Rahmen der Grundlagenuntersuchung „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck“ getroffene Beurteilung des Planvorhabens Genin Süd erfolgte im Rahmen der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Beurteilung mittlerweile sieben Jahre zurückliegt. In den letzten Jahren haben sich aber sowohl der Einzelhandel im Allgemeinen als auch die Situation in Lübeck im Speziellen verändert. So ist es bspw. gelungen, die Lübecker Innenstadt aufzuwerten, was zu einem Attraktivitätssprung (u.a. durch die Entwicklung des Haerder Centers, die Ansiedlung von P&C usw.) geführt hat. Die Umsetzung des Planvorhabens Genin Süd trifft demnach auf eine veränderte Ausgangslage und ist heute auch anders zu bewerten. Demnach sind auch die damals ermittelten Umverteilungsquoten von 10 % durch Dodenhof bzw. von bis zu 30 % im Segment Sport nicht auf die heutige Situation übertragbar.	
3.15 <u>Infragestellen einer pauschalierten Anwendung des 10%-Schwellenwertes</u> Als wesentlicher Mangel der Abschätzungen möglicher Auswirkungen vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbotes ist auf die Höhe der Umverteilung zu Lasten des bestehenden Einzelhandels, nicht der Kaufkraftabschlüsse (vgl. Begründung S. 58) zu verweisen. Einerseits ist die pauschale Annahme eines kritischen Schwellenwertes von 10%, der nicht der herrschenden Rechtsprechung entspricht, zu hinterfragen. Ohne eine Anpassung an die konkrete örtliche Situation, in die die Bewertung der bestehenden Zentren im Hinblick auf ihre Stabilität und mögliche Vorschädigungen durch bereits vorhandene Einzel-	LM***** VMG*****	**Die geforderte Einzelfallbetrachtung schließt an die Ermittlung und Bewertung der jeweils zu erwartenden Umsatzumverteilungen an.** Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten wurden vom Gutachter als Orientierungswerte bei der Frage herangezogen, ob mehr als unwesentliche schädliche Auswirkungen der beiden Vorhaben zu erwarten sind. Dazu wurde der von der Rechtsprechung im Allgemeinen akzeptierte Schwellenwert von 10 % herangezogen. Die Gerichte weisen zuletzt zwar stärker darauf hin, dass es auf den Einzelfall ankommt, ein grundsätzliches Abrücken von dem 10%-Schwellenwert ist jedoch	klarstellen, bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
handelsbetriebe einfließen muss, ist diese Annahme nicht haltbar. Damit widerspricht sich aber der Bebauungsplan selbst, da einerseits unterstellt wird, dass die Kriterien, die die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches stören können, geprüft wurden. Andererseits wird aber ein nicht angepasster Pauschalwert als Schwellenwert akzeptiert. Dies ist umso schwerwiegender, als es sich bei der Umsatzverteilungsquote von 10% gerade eben nicht um einen Schwellenwert handelt, unter dem keine nicht nur unerheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, sondern vielmehr um eine Richtgröße. Vor dem Hintergrund dieses Richtgrößencharakters sowie insbesondere der Komplexität des zu Grunde gelegten Umsatzumverteilungsmodelles und des Prognosecharakters der Analyse ist die Ausweisung von Nachkommastellen bei den Umsatzumverteilungsquoten als scheingenau und damit unseriös zu bewerten. Vor dem Hintergrund dauerhaft stagnierender Einzelhandelsumsätze verfahren sowohl Gerichte als auch Gutachter bei der Bemessung städtebaulicher und raumordnerischer Schädigungen zunehmend vorsichtiger. So hat das Oberverwaltungsgericht Greifswald in seiner Entscheidung vom 29.03.2010 (3K27/07) u.a. darauf hingewiesen, dass es sich zweifelhaft sei, die 10%-Grenze für entscheidend zu halten. Es komme stets auf den Einzelfall an. Mit diesem Einzelfall hat sich der Gutachter Lademann indessen gar nicht auseinandergesetzt. Dass man dies gutachterlich sehr wohl tun kann, zeigt ein aktuelles Verträglichkeitsgutachten von Bulwien GESA vom Januar 2011 im Auftrag der Stadt Flensburg. In diesem Gutachten wird als Maßstab städtebaulich maximal vertretbare Umverteilung eine Schwelle von 7,5% zugrunde gelegt. Es liegt auf der Hand, dass bei Anwendung eines solchen Maßstabes das Vorhaben des IKEA-Einkaufszentrums nicht realisiert worden wäre, wenn man an die inszenierte Aufregung des Investors im Anschluss an die erste landesplanerische Stellungnahme denkt.		nicht erkennbar. Vielmehr sollte die Umsatzumverteilungsquote als Orientierungswert dafür dienen, ob mehr als unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind. So dienten die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten auch im Lademann-Gutachten als Basis für die daran anschließende städtebauliche und raumordnerische Bewertung der Vorhaben, die für sämtliche zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall durchgeführt wurde. Dazu wurde die städtebauliche Ausgangssituation in allen zentralen Versorgungsbereichen gründlich dargestellt und bewertet. Insofern fand eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Verdrängungseffekten vor dem Hintergrund der Frage statt, ob diese zu negativen Auswirkungen städtebaulicher oder raumordnerischer Art führen werden. Die Angabe von Nachkommastellen bei den zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten ergibt sich aus dem angewandten Rechenmodell zu den prospektiven Auswirkungen und erfolgte der Vollständigkeit halber. Das zitierte Verträglichkeitsgutachten für Flensburg lässt sich nicht einfach auf Lübeck übertragen. Der Gutachter hat hier einen 7,5 % Schwellenwert gewählt, da die Flensburger Innenstadt einem anhaltenden Bedeutungsverlust unterlegen ist, dem in den letzten Jahren mit Hilfe eines Moratoriums entgegengewirkt wurde. Eine Übertragung dieses Schwellenwerts auf Lübeck würde der erforderlichen Einzelfallbetrachtung gerade widersprechen. Auch das Lademann-Gutachten beruft sich im Übrigen nicht auf den 10 %-Schwellenwert. Angesichts der möglichen Entwicklungen in Genin-Süd wird dieser Schwellenwert ebenfalls unter Berücksichtigung der konkreten Situation im Einzelfall reduziert auf 8,5 %.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Einwender	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
3.16 <u>Vermischung von raumordnerischen/städtebaulichen Perspektiven mit betriebswirtschaftlichen Aspekten</u> Es kann nicht akzeptiert werden, dass weitere Reduzierungen durch Versicherungen des Vorhabenträgers, dass hierdurch das Betreiberkonzept und damit das gesamte Ansiedlungsvorhaben gefährdet sei, nicht möglich sein sollen (siehe Begründung S. 61). Einerseits wird hiermit die raumordnerische/städtebauliche Perspektive, und nur diese ist in diesem Zusammenhang relevant, mit einer betriebswirtschaftlichen Perspektive vermischt. Andererseits ergibt sich hierfür auch aus den planungsrechtlichen Vorgaben keine Notwendigkeit. Die entsprechenden Vorgaben sehen eine Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, also auch der bereits bestehenden Betriebe, vor. Dies gilt insbesondere auch für die Herausstellung der Schaffung von Arbeitsplätzen. Hier werden Arbeitsplatzverluste an anderer Stelle ebenso wenig berücksichtigt wie die qualitativen Verschiebungen zu Lasten von Vollzeitstellen und hochqualifizierten Arbeitsplätzen im traditionellen Einzelhandel. In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Seite 61) wird auf die „Schaffung von Arbeitsplätzen“ als positiver Effekt des geplanten Vorhabens hingewiesen. Diese Begründung ist völlig verfehlt angesichts der Tatsache, dass im Einzelhandel bundes- und landesweit seit mehr als einem Jahrzehnt kontinuierlich Arbeitsplätze abgebaut werden. Die Statistik weist das Ausmaß des Arbeitsplatzrückganges im Einzelhandel (in Schleswig-Holstein -3% seit 2005) nur deshalb nicht so ausgeprägt aus, weil in der amtlichen Statistik die Kopfzahl der Beschäftigten, nicht aber das jeweilige Arbeitsvolumen ausgewiesen wird. Mit dem ständigen Anstieg von Teilzeitbeschäftigung bei gleichzeitigem Rückgang von Vollbeschäftigung sinkt das Arbeitsvolumen im Einzelhandel laufend. Daran wird auch IKEA in Lübeck nichts ändern. Die dort entstehenden Arbeitsplätze fallen im Einzugsbereich des Objektes, also vor allem in Lü-	LM* VMG*	**In die Abwägung sind neben den öffentlichen Belangen auch die Belange des Vorhabenträgers einzustellen.** Der Vorhabenträger hat gegenüber der Hansestadt Lübeck und der Landesplanungsbehörde glaubhaft und nachhaltig dargelegt, 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. Diese Feststellung ist als privater Belang in die Abwägungsentscheidung für und wider das geplante Einzelhandelsvorhaben und seine geplante Größe einzubeziehen. Vor dem Hintergrund, dass der Vorhabenträger mit bereits vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente um insgesamt 5.750 m² nicht unerhebliche Abstriche bei der Umsetzung des ursprünglich geplanten Vorhabens in Kauf nehmen musste, erscheint die Forderung weiterer Verkaufsflächenreduzierungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in der Abwägung auch deshalb nicht erforderlich, weil die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens in der nunmehr geplanten Größe aufgrund der bereits vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierungen gewährleistet ist. Hinsichtlich der vom Einwender vorgebrachten Arbeitsplatzargumentation ist festzustellen, dass durch die geplanten Einzelhandelsvorhaben zunächst einmal ca. 400 Arbeitsplätze neu geschaffen werden. Dass davon sicherlich auch ein nicht unerheblicher Teil auf Teilzeitbeschäftigungsverhältnisse entfallen wird, kann und soll	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
beck, in mindestens gleicher Größenordnung wieder weg. Es werden keine Arbeitsplätze geschaffen, sie werden nur umverteilt.		nicht in Abrede gestellt werden. Die Betreiber der künftig im Einkaufszentrum ansässigen Betriebe werden sich diesbezüglich sicherlich nicht anders verhalten, als die Betreiber von Einzelhandelsgeschäften in anderen Lagen. In welchem Umfang Arbeitsplätze in Betrieben an andren Standorten infolge von vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen verloren gehen oder von Voll- in Teilzeitbeschäftigungsverhältnisse umgewandelt werden, lässt sich nicht vorhersehen. In der Gesamtbilanz erhofft sich Hansestadt Lübeck jedoch nicht zuletzt wegen der allein im IKEA-Einrichtungshaus neu entstehenden rd. 200 Beschäftigungsverhältnisse durch das geplante Vorhaben eine Zunahme an Arbeitsplätzen. Dabei ist die Schaffung von Arbeitsplätzen insbesondere auch kleinräumig für die Bewohner der Stadtteile Dänischburg und Kücknitz und des benachbarten Sereetz von Bedeutung, da hier infolge der Schließung der Produktionsstätten von Villeroy & Boch zahlreiche Arbeitsplätze verloren gegangen sind, die bisher nicht ersetzt werden konnten. Insofern bedeutet die Schaffung von rd. 400 Arbeitsplätzen am Standort Dänischburg für nicht wenige Bewohner der betroffenen Stadtteile sicherlich auch eine neue Arbeitsplatzperspektive.	
3.17 <u>Kein fundierter Beleg für erhoffte positive regionalökonomische Effekte durch das Vorhaben, wie z.B. neue Arbeitsplätze</u> Die Annahme oder Hoffnung der Stadt Lübeck auf allgemein positive regionalökonomische Effekte durch das Vorhaben und insbesondere auf rund 200 neue Arbeitsplätze, von denen vor allem die Bewohner der angrenzenden Stadtteile profitieren könnten, ist ohne fundierte Analyse weder wahrscheinlich noch	LM	**Auch wenn die erwarteten positiven regionalökonomischen Effekte nicht genau quantifiziert werden können, ist die Annahme doch begründet.** So kann insbesondere in Bezug auf die Schaffung neuer Arbeitsplätze am Standort Lübeck-Dänischburg berechtigt davon ausgegangen werden, dass durch die Ansiedlung von bisher nicht in Lübeck und in der Region ansässigen Einzelhandelsbetrieben (wie hier insbe-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
belegt. Wie viele ähnlich gelagerte Projekte und Hoffnungen in den anderen Städten zeigen, sind neben der räumlichen Nähe insbesondere Faktoren wie Qualifikation, Sozial- und Altersstruktur etc. ausschlaggebend. Damit sind die in die Abwägung und in den aktuellen B-Plan eingegangene Berücksichtigung der Belange des Vorhabenträgers jedoch nicht überzeugend und die im B-Plan gezogenen Schlussfolgerungen bezüglich der Dimensionierung der Verkaufsflächen in Frage zu stellen.		sondere dem IKEA-Einrichtungshaus) neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Da es sich dabei nicht um Arbeitsplätze handelt, die eine hohe bzw. stark spezialisierte Qualifikation voraussetzen – in Einzelhandelsbetrieben entstehen üblicherweise vor allem Arbeitsplätze im Verkauf und in der Lagerhaltung -, kann zumindest im Grundsatz davon ausgegangen werden, dass diese Arbeitsplätze auch für ehemalige Mitarbeiter des aufgegebenen Villeroy-&-Boch-Werkes in Betracht kommen. Dass dabei in der Auswahl der Mitarbeiter durch den Betreiber auch Bewerber aus anderen Stadtteilen und Städten genommen und damit ggf. Bewerbern aus Dänischburg vorgezogen werden, liegt in der Entscheidung des jeweiligen Betreibers, schmälert in der Gesamtbetrachtung aber nicht die positiven regionalökonomischen Effekte in Bezug auf die Schaffung von Arbeitsplätzen (siehe hierzu auch unter Pkt. 3.16). Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen ist auch die Bindung von bisher nach Hamburg abfließender Kaufkraft aus der Region als positiver regionalökonomischer Effekt anzunehmen, auch wenn der Umfang dieses Effektes nur schwer quantifiziert werden kann.	
3.18 <u>Deutliche Überschätzung der Steigerung der Einzelhandelszentralität</u> Eine weitere systematische Unterschätzung der Umsatzumverteilungsquoten erfolgt vor dem Hintergrund der unterstellten Erhöhung der Einzelhandelszentralität um 15%. Dieses entspricht einem zusätzlichen Einzelhandelsumsatz in Lübeck von rund € 175 Mill. und damit knapp ¾ des erwarteten Gesamtumsatzes der Dänischburger Landstraße und CITTI-Park von € 237,1 Mill. (vgl. Gutachten Dr. Lademann & Partner). Auch unter Berücksichtigung der starken Sogwirkung von IKEA und	LM*	**Die angenommene Erhöhung der Einzelhandelszentralität ist angemessen.** Die im Gutachten angegebene prospektive Erhöhung der Einzelhandelszentralität basiert auf den gemäß den Reduzierungserfordernissen maximal möglichen Vorhabenumsätzen im Verhältnis zu der in 2013 zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Die Vorhabenumsätze wurden dabei um die innerhalb Lübecks zu erwartenden Verdrängungseffekte bereinigt, da diese Umsätze ja bereits heute im Lübecker Handel erwirtschaftet und	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
neuer Konzepte ist dieser Wert vor dem Hintergrund der zahlreichen Sortimentsüberschneidungen mit dem bestehenden Einzelhandel als deutlich überhöht zu bewerten. Damit wird aber ein größerer Umsatzanteil durch Verdrängung erzielt werden müssen und die Umsatzumverteilungsquoten in der Folge deutlich ansteigen und diese daher raumordnerisch und städtebaulich nicht mehr verträglich sein.		nicht von außen zufließen werden. Entscheidend für die Verträglichkeitsbewertung sind aber ohnehin nicht die Erhöhung der Einzelhandelszentralität, sondern die konkreten städtebaulichen/raumordnerischen Wirkungen auf die bestehenden Strukturen, die über das Gutachten ermittelt und bewertet worden sind.	
3.19 <u>Problematischer Verkaufsflächenzuwachs bei schrumpfendem Markt</u> Es wird daran erinnert, dass die städtischen Planungen für Dänischburg und Herrenholz sich insgesamt zu einem Verkaufsflächenzuwachs von 68.600 m² addieren. Zuzüglich der bestehenden Baurechte in Genin-Süd summiert sich der prospektive Verkaufsflächenzuwachs der Hansestadt Lübeck auf knapp 150.000 m². Bei einem Verkaufsflächenbestand von rund 470.000 m² liegt der Zuwachs bei knapp 30% - und dies in einem gesättigten Markt, der seit mehr als einem Jahrzehnt preisbereinigt sogar schrumpft. In Schleswig-Holstein lag der Einzelhandelsumsatz Ende 2010 preisbereinigt um rund 3% unter dem Stand von 2005. Der Lübecker Einzelhandel hat eine oberzentrale Funktion. Mit einer Zentralität von knapp 148 übersteigen die Lübecker Einzelhandelsumsätze die „Selbstversorgung“ um rund 50%.	VMG*	**Die in Dänischburg geplanten zusätzlichen Verkaufsflächen erscheinen vertretbar.** Das Interesse an der Entwicklung von Einzelhandelsflächen in Lübeck zeigt deutlich, dass auch aus der Investoren- und Handelssicht noch Angebotslücken bestehen, von deren Schließung man sich Umsatzpotenziale erhofft. Zwar liegt die Zentralität schon heute bei deutlich mehr als 100 %. Dies ist angesichts der oberzentralen Versorgungsfunktion für ein ländlich geprägtes Umland aber auch kein ungewöhnlich hoher Wert. So erreichen die umliegenden Mittelzentren gerade einmal Einwohnerzahlen von knapp 14.000 bis 25.000 Einwohner. Die nächstgelegenen Oberzentren sind allesamt mindestens 60 km von Lübeck entfernt, z.T. sogar deutlich weiter. Hinzu kommt, dass Lübeck den Mittelpunkt eines der größten Touristenregionen Deutschlands darstellt und dadurch in erheblichem Maße von touristeninduzierten Umsätzen profitieren kann. Die Vorhaben in Lübeck dienen letztendlich dazu, die Sogkraft als Einzelhandelsstandort – insbesondere gegenüber den umliegenden Oberzentren – zu stärken und auszubauen. So sollen im Zuge der Vorhabenrealisierung bestehende Kaufkraftabflüsse verstärkt gebunden und Nachfragezuflüsse weiter ausgebaut werden.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
3.20 Befürchtete Schwächung der Bad Schwartauer Innenstadt Die Stadt Bad Schwartau befürchtet für die periodischen Bedarfe (Lebensmittel, Drogerieartikel) größere Umverteilungen als die prognostizierten 9,6% für die Innenstadt, damit sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Bad Schwartaus zu erwarten. Mit dem P1-Center (Edeka + Aldi) verfügt die Bad Schwartauer Innenstadt zwar über einen attraktiven und leistungsfähigen Nahversorgungsstandort, mit den Verbrauchermärkten Sky und Rewe sind jedoch auch zwei Lebensmittelmärkte vorhanden, die mit ihren zu geringen Verkaufsflächengrößen und den problematischen Stellplatzsituationen sehr empfindlich auf weitere Kaufkraftabflüsse reagieren dürften. Durch den Wegfall eines dieser Lebensmittelmärkte wäre zwar noch keine städtebauliche Auswirkung etwa im Sinne eines Verlustes der Nahversorgungsfunktion der Bad Schwartauer Innenstadt verbunden, da die verbleibenden Märkte die Nahversorgung aufrechterhalten würden. Jedoch könnte zumindest die Schließung des Rewe-Marktes als einem der zentralen Betriebe für die Haupteinkaufsstraßen Markttwiete und Lübecker Straße durchaus negative städtebauliche Effekte nach sich ziehen, z.B. in Form von weiteren Schließungen kleinerer Betreibe im Umfeld und einer dadurch ausgelösten (weiteren) Zunahme der innerstädtischen Leerstände und einem „trading-down“ des zentralen Innenstadtbereichs. Diese Befürchtung schädlicher Auswirkungen wird durch die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens der CIMA GmbH auf eine hinreichend gesicherte Tatsachenbasis gestellt, bei dem – bezogen auf die IKEA-Ansiedlung - für einige Warengruppen Verdrängungsquoten teilweise deutlich über 10%, sogar bis zu 20% prognostiziert werden. Dies ist aus Gutachtersicht als unverträglich einzustufen, kollidiert mit den Zielen der Landesplanung und kann über das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4	Bad Schw.* Bad Schw.	**Die stabile Situation in der Bad Schwartauer Innenstadt lässt einen städtebaulich relevanten Funktionsverlust nicht erwarten.** In dem Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (DLP) zu den geplanten Vorhaben wurden die Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf auf Basis einer Abschöpfungsanalyse sachgerecht und methodisch nachvollziehbar ermittelt. Die abweichenden Ergebnisse der beiden Gutachten resultieren aus unterschiedlichen Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die Flächenproduktivitäten des Vorhabens, das prospektive Einzugsgebiet und die Berücksichtigung von Kompensationseffekten (insbesondere Rückholung von Kaufkraftabflüssen). Die dem DLP-Gutachten zu Grunde gelegten Annahmen wurden in der Fassung vom 21. März 2011 ergänzend beschrieben. Da die Annahmen der CIMA nicht gerechtfertigt erscheinen und auch die von DLP vorgenommene Berücksichtigung von Kompensationseffekten plausibel erscheint, bleibt das vom Büro Dr. Lademann & Partner erstellte Gutachten weiterhin Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit. Da die Reduzierungsempfehlung des Verträglichkeitsgutachtens für den nahversorgungsrelevanten Bedarf im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Standort Lübeck-Dänischburg berücksichtigt wird, kann von einer gutachterlich ermittelten Abnahme der Umverteilungsquote auf 9,6 % ausgegangen werden. Zusätzlich wird unter Beachtung einer entsprechenden landesplanerischen Maßgabe ein eigenständiger Drogeriemarkt explizit ausgeschlossen. Die Wirkungen in diesem Bereich werden zwar spürbar sein. Doch geht der Gutach-	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
BauGB zur Rechtswidrigkeit und Unwirksamkeit führen. Bestärkt wird die Stadt Bad Schwartau in ihrer Auffassung durch die landesplanerische Stellungnahme vom 18.02.2011. Auch die Landesplanung kommt nach Auswertung beider Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes durch die Größenordnung und Zusammensetzung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente des IKEA Scandinavian Centres nicht ausgeschlossen werden kann. Die Landesplanung führt dazu weiter aus: „Diese Auffassung wird noch bestärkt dadurch, dass das Planvorhaben IKEA auf Grund der Sortimentsüberschneidungen und Größenordnung der Verkaufsflächen nur im Verbund mit dem Planvorhaben CITTI zu sehen ist.“		ter davon aus, dass diese vor dem Hintergrund der stabilen Situation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Bad Schwartauer Innenstadt (u.a. durch die Realisierung des P1-Centers und die Investitionen der letzten Jahre) nicht in städtebauliche Wirkungen im Sinne eines Funktionsverlustes der Innenstadt umschlagen werden. Dies gilt auch für den in der Innenstadt ansässigen Rewe-Markt. Aktuell ist das nahversorgungsrelevante Angebot in der Bad Schwartauer Innenstadt durch einen umfangreichen und attraktiven Besatz gekennzeichnet. Neben dem P1-Center (Aldi, EDEKA) finden sich mit Sky und Rewe noch zwei weitere große Lebensmittler in der Innenstadt sowie mit Rossmann und Schlecker zudem auch Anbieter von Drogeriewaren, ergänzt um weitere spezialisierte Betriebe (Bäcker, Fleischer, Blumenläden, kleinere Lebensmittelanbieter). Die Bad Schwartauer Innenstadt wird demnach in hohem Maße von nahversorgungsrelevanten Nutzungen geprägt. Im Zusammenspiel mit den ergänzenden Einzelhandelsnutzungen und Funktionen (Dienstleister, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen, etc.) kommt der Innenstadt damit vor allem eine Nahversorgungsfunktion für die Einwohner Bad Schwartaus zu. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet von Bad Schwartau ist die Innenstadt im Gegensatz zum Vorhabenstandort Lübeck-Dänischburg von den umliegenden Siedlungsgebieten aus sehr gut zu erreichen. Von fast jedem Siedlungsgebiet Bad Schwartaus aus führt der Weg nach Dänischburg an der Innenstadt vorbei. Aufgrund der Distanzsensibilität der Verbraucher im periodischen Bedarf erscheint es daher unwahrscheinlich, dass ein so großer Anteil an Bad Schwartauern künftig nicht mehr in	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		der Innenstadt einkaufen wird, dass die ökonomische Tragfähigkeit der dort ansässigen Lebensmittler nachhaltig eingeschränkt wird. Dies gilt umso mehr, als dass der Einkauf von Lebensmitteln auch eher selten mit dem Einkauf von anderen Gütern gekoppelt wird, die nicht dem periodischen Bedarf zugeordnet sind. Den Lebensmitteleinkauf in der Innenstadt von Bad Schwartau mit dem Einkauf von Drogeriewaren und anderen Gütern des periodischen Bedarfs zu koppeln, erscheint insofern wahrscheinlicher als den alltäglichen Einkauf mit den Nutzungen in Dänischburg zu verbinden, die über eine andere Bedarfshäufigkeit verfügen. Der Standort Dänischburg liegt auch nicht entlang der Hauptpendlertrassen Bad Schwartaus in Richtung der Kernstadt Lübeck, sodass auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich diejenigen Verbraucher, die ihren Lebensmitteleinkauf mit dem Arbeitsweg verbinden, auf den Standort Dänischburg umorientieren werden. Auf Grundlage dieser gutachterlichen Ergebnisse hat die Landesplanungsbehörde in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 08.03.2011 zum Entwurf der 104. Änderung des Flächennutzungsplanung festgestellt, dass bei Berücksichtigung ihrer Maßgaben zum Ausschluss eines eigenständigen Drogeriemarktes im Nahversorgungsbereich und zur Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Heimtextilien im House of Living auf einen Anteil von max. 50% der Verkaufsfläche „der Korridor raumordnerisch zulässiger und verträglicher Verkaufsflächen im Bereich Nahversorgung und zentrenrelevanter Kernsortimente für den Standort Lübeck-Dänischburg nicht verlassen wird.“ Diese Maßgaben	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		wurden in dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes zusammen mit den fachgutachterlichen Reduzierungsempfehlungen berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Hierdurch wird insgesamt sichergestellt, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird. In ihrer abschließenden Stellungnahme vom 02.05.2011, die mit Schreiben vom 19.09.2011 erneuert wurde, hat die Landesplanungsbehörde bestätigt, dass "den Planinhalten der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) - in der vorliegenden Fassung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen."	
3.21 <u>Unkalkulierbare Kaufkraftabzüge aus Bad Schwartau aufgrund der besonderen Sogwirkung und Agglomerationseffekte des geplanten Vorhabens</u> Durch die Verknüpfung von IKEA, Villeroy & Boch und skandinavischen Produkten entsteht eine Sogwirkung auf diesen Standort, die unkalkulierbare Kaufkraftabzüge aus den Umlandgemeinden nach sich zieht. Wie oben bereits ausgeführt, haben die Gutachter Dr. Lademann & Partner schon bei der Einschätzung der Flächenproduktivitäten des Planvorhabens nicht in ausreichendem Maße die herausragende Attraktivität des Gesamtvorhabens und die Sogwirkung der Magnetbetriebe gewürdigt. Auch die Tatsache, dass die Gutachter für die einzelnen Komponenten des Planvorhabens bzw. für die einzelnen Sortimentsgruppen unterschiedliche Einzugsgebiete zugrunde legen, zeigt, dass hier die Agglomerationswirkungen verkannt werden. Die Zahlenwerte des Gutachtens sind daher nur als Anhalt zu sehen. Es ist anzunehmen, dass die genannte Umverteilungsquote von 12,9% noch höher ausfallen wird. Die vom Gutachter vorgeschlagene Reduzierung der zentrenre-	Bad Schw.* Bad Schw.	**Die Sogwirkung der Einzelhandelsagglomeration wurde bei der Berechnung der Umverteilungsquoten berücksichtigt.** Die Sogwirkung, die durch die Verknüpfung der großräumig ausstrahlenden Vorhabenkomponenten zu erwarten ist, wurde von den Gutachtern berücksichtigt. Dies lässt sich vor allem am großräumigen Einzugsgebiet und der vergleichsweise hohen Potenzialreserve ablesen. Dass für die einzelnen Vorhabenkomponenten unterschiedliche Einzugsgebiete zugrunde gelegt wurden, lässt nicht darauf schließen, dass die Attraktivität des Gesamtvorhabens unterschätzt wurde, sondern gibt letztendlich die jeweils realistisch anzunehmende Ausstrahlungskraft der jeweiligen Vorhabenkomponenten wieder. Dass die Einzelhandelsnutzungen, die neben IKEA entstehen, ein Einzugsgebiet ansprechen werden, welches genauso weit in den Raum ausstrahlt wie IKEA, ist nicht wahrscheinlich. So ist empirisch nach-	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
levanten Sortimente reicht nicht aus, da die o.g. Sogwirkung des benachbarten IKEA-Standortes nicht berücksichtigt wurde. Hier besteht ein dringender Nachholbedarf. Es wird angeraten, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aufzugeben bzw. soweit zu reduzieren, dass negative Auswirkungen vermieden werden.		gewiesen, dass die Verbraucher beim Kauf von Möbeln weitaus größere Fahrdistanzen in Kauf nehmen als für andere Bedarfsgüter (z.B. Elektro, Bekleidung, Lebensmitteln). Dies wurde bei der unterschiedlichen Zonierung der Einzugsgebiete berücksichtigt. Über Agglomerationseffekte und Kopplungsbeziehungen werden die weniger weit ausstrahlenden Komponenten jedoch von der Ausstrahlungskraft IKEAs sowie des House of Livings maßgeblich profitieren. Kunden die ursächlich das House of Living oder IKEA aufsuchen, werden ihren Besuch ggf. auch mit dem Besuch eines weiteren am Standort ansässigen Anbieters koppeln. Daher haben Dr. Lademann & Partner eine mit 20 % vergleichsweise hoch angesetzte Potenzialreserve angesetzt, die der Sogwirkung nach Einschätzung des Fachgutachters hinreichend Rechnung trägt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommene Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung und der darüber hinausgehenden Maßgaben aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.03.2011 gewährleisten die Verträglichkeit der beiden Vorhaben. Dementsprechend stellt auch die Landesplanungsbehörde in ihrer abschließenden Stellungnahme vom 02.05.2011 (erneuert durch Schreiben vom 19.09.2011) fest, dass den Planinhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 in der vorliegenden Fassung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	
3.22 <u>Befürchtung, dass bisherige und geplante Investitionen in die Infrastruktur der Bad Schwartauer Innenstadt „ins Leere laufen“</u>	Bad Schw.*	**Es sind keine städtebaulich relevanten Funktionsstörungen für die Bad Schwartauer Innenstadt zu befürchten.**	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Bad Schwartauer Innenstadt nicht ausgeschlossen werden kann. Seitens Bad Schwartau wird befürchtet, dass es zu raumordnerischen Verwerfungen kommen kann, die die bisherigen und geplanten Investitionen in infrastrukturelle Maßnahmen in der Innenstadt ins Leere laufen lassen.		Um die Verträglichkeit der Vorhaben gegenüber der Innenstadt von Bad Schwartau sicherzustellen, hat der Gutachter entsprechende Reduzierungserfordernisse für die beiden Vorhaben im Gutachten formuliert. Diese wurden durch die Landesplanungsbehörde durch die Formulierung darüber hinausgehender Anforderungen erweitert. Da die gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen bei der Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 ebenso berücksichtigt worden sind wie die landesplanerischen Maßgaben, ist für Bad Schwartau von keiner vorhabeninduzierten Funktionsstörung der Innenstadt auszugehen, die zu raumordnerischen Verwerfungen führen würde. Bisherige und geplante infrastrukturelle Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Bad Schwartauer Innenstadt werden durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.	
3.23 <u>Hinweis auf vorhandene Leerstände in der Bad Schwartauer Innenstadt und befürchtetes „Wegbrechen“ von Ankerbetrieben</u> Ein Wegbrechen von Umsätzen der bedeutenden Betriebe, wie dem Kaufhaus Matzen, dem Einrichtungshaus Steinfeldt und der Buchhandlung Weiland hätte erhebliche strukturelle Probleme für die Bad Schwartauer Innenstadt zur Folge und würde die Attraktivität und Leistungsfähigkeit weiter stark einschränken. Schon heute gibt es Leestände, die auf instabile Strukturen hinweisen.	Bad Schw.*	**Die Leerstände in der Bad Schwartauer Innenstadt sind im Verträglichkeitsgutachten berücksichtigt worden.** Der Gutachter hat die Betroffenheit der Magnetbetriebe Kaufhaus Matzen, Einrichtungshaus Steinfeldt und Buchhandlung Weiland explizit aufgeführt und deren besondere Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Bad Schwartauer Innenstadt erkannt. Ebenso wurde auf Leerstände hingewiesen, die in Teilbereichen auf instabile Strukturen deuten. Diese Befunde führten so auch im Wesentlichen zu der getroffenen Reduzierungsempfehlung der beiden Vorhaben, um deren Verträglichkeit u.a. gegenüber der Innenstadt von Bad Schwartau gewährleisten zu können. Da die vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenreduzierungen und	klarstellen (bereits berücksichtigt)

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		die darüber hinausgehenden Maßgaben aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.03.2011 bei der Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 berücksichtigt worden sind, können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Bad Schwartauer Innenstadt ausgeschlossen werden.	
3.24 <u>Kaufkraftabflüsse in der Bad Schwartauer Innenstadt deutlich größer als 10%</u> Das Vorhaben entspricht nicht dem Beeinträchtigungsverbot. Die Gutachten von Dr. Lademann & Partner zu den Planvorhaben IKEA kommen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot zu dem Ergebnis, das man bei einer Reduzierung der Verkaufsflächen für die beiden Standorte IKEA und CITTI um zusammen 8.550 m² Verkaufsfläche, am Standort Dänischburger Landstraße um 4.550 m² (im Vergleich mit dem von IKEA beantragten Vorhaben) dem Beeinträchtigungsverbot gerecht wird. Demgegenüber kommt das CIMA-Gutachten zu völlig anderen Ergebnissen. Die CIMA konnte aufzeigen, dass es durch das Planvorhaben zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion bestehender oder geplanter Versorgungszentren sowohl innerhalb Lübecks als auch in den benachbarten zentralen Orten kommen wird. Die Stadt Bad Schwartau ist wegen ihrer räumlichen Nähe zum geplanten Vorhaben IKEA besonders von Umsatzverdrängungen betroffen. Nach dem CIMA-Gutachten werden für die Bad Schwartauer Innenstadt Kaufkraftabflüsse prognostiziert, die für einzelne Branchen deutlich mehr als 10% ausmachen (vgl. CIMA-Gutachten: Umsatzverdrängung z.B. für die Warengruppe Sportartikel von 38,9%, Seite 78). Zur Verkürzung der Stellungnahme bezieht die Stadt Bad Schwartau die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens der CIMA in ihre Stellungnahme mit	Bad Schw.*	**Das Beeinträchtigungsverbot wird auch im Hinblick auf Bad Schwartau beachtet.** Das vom Büro Dr. Lademann & Partner (DLP) erstellte Gutachten bleibt Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit. Unterschiedliche Aussagen zwischen den beiden Gutachten resultieren aus unterschiedlichen Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die Flächenproduktivität des Vorhabens, das prospektive Einzugsgebiet und die Berücksichtigung von Kompensationseffekten. Die dem DLP-Gutachten zu Grunde gelegten Annahmen wurden in der Fassung vom 21. März 2011 ergänzend beschrieben. Auch das Gutachten von DLP kommt zu dem Ergebnis, dass die Stadt Bad Schwartau zu den am stärksten von dem Vorhaben in Lübeck-Dänischburg betroffenen Standorten zählt. Ausschlaggebend dafür ist vor allem die räumliche Nähe zum Vorhabenstandort. So sind die getroffenen Reduzierungsempfehlungen auch zu wesentlichen Teilen auf die Betroffenheit Bad Schwartaus zurückzuführen. Es sei darauf hingewiesen, dass der Stadt Bad Schwartau lediglich die raumordnerische Versorgungsfunktion eines Stadtrandkerns I. Ordnung zugewiesen ist, die gemäß dem Landesentwicklungsplan mit der Versor-	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
ein, die sie voll inhaltlich zum Bestandteil ihrer Stellungnahme macht. Insgesamt ist durch den unverändert hohen Teil an zentrenrelevanten Sortimenten und der Ansiedlung eines Nahversorgers im Skandinavien Open Air Center die Verträglichkeitsschwelle der Stadt Bad Schwartau weit überschritten und in dem geplanten Branchenmix nicht verträglich für das Zentrum der Stadt. Die Stadt Bad Schwartau begrüßt das Ansiedlungsvorhabens des IKEA-Einrichtungshauses mit dem „House of Living“, da dadurch die Region gestärkt wird. Die Stadt Bad Schwartau lehnt jedoch das Skandinavien Open Air Center aus den vorgenannten Gründen ab. Sie fordert die Hansestadt Lübeck auf, auf das Skandinavien Open Air Center zu verzichten, mindestens aber die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Skandinavien Open Air Center deutlich zu verkleinern sowie auf die Verkaufsflächen für den Nahversorger vollständig zu verzichten.		gungsfunktion eines Unterzentrums gleichzusetzen ist und derjenigen Lübecks damit deutlich untergeordnet ist. Der Versorgungsauftrag Bad Schwartaus liegt damit in der qualifizierten Grundversorgung. Kaufkraftabflüsse in Richtung Lübeck im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs sind demnach raumordnerisch legitimiert, so lange die Funktionsfähigkeit Bad Schwartaus als Einzelhandelsstandort nicht mehr als unwesentlich eingeschränkt wird. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommene Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung und der darüber hinausgehenden Maßgaben aus der landesplanerischen Stellungnahme gewährleisten, dass die Stadt Bad Schwartau von keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen durch das Vorhaben in Lübeck-Dänischburg betroffen sein wird. Dies gilt sowohl für die zentrenrelevanten als auch für die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Insbesondere im Bereich der Nahversorgung verfügt Bad Schwartau über leistungsfähige Anbieter, die zudem deutlich günstiger zu den Wohnschwerpunkten Bad Schwartaus gelegen sind als der Vorhabenstandort. Diese Betriebe werden auch im Falle der Vorhabenrealisierung von den Verbrauchern schwerpunktmäßig aufgesucht werden, da die räumliche Nähe zum Wohnort im Bereich der Nahversorgung nach wie vor eines der wichtigsten Faktoren bei der Einkaufsstättenwahl darstellt.	
3.25 <u>Vollständiger Verzicht auf einen Nahversorger im Fachmarkt- und Einkaufszentrum</u> Insbesondere die Tatsache, dass an einem städtebaulich nicht	Bad Schw.* GV-	**Durch die Reduzierung der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Einkaufszentrum wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.**	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
integrierten Standort nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Drogerieartikel, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften) zugelassen werden sollen mit einer Größe von 3.300 m² Verkaufsfläche, zeigt deutlich, dass auf die Belange der Stadt Bad Schwartau keine Rücksicht genommen wird. Gerade diese nahversorgungsrelevanten Sortimente treffen die Stadt Bad Schwartau und die Gemeinde Ratekau gravierend gegenüber allen anderen Zentren. Nicht zuletzt deshalb hat die Landesplanung in ihrer ersten Stellungnahme vom 18.02.2011 bezüglich der Verkaufsfläche des Nahversorgers eine Reduzierung der Verkaufsfläche um 1.300 m² VK auf maximal 2.000 m² VK gefordert. Die Landesplanung geht in ihren Empfehlungen sogar so weit, dass sie anregt, auf die Ansiedelung von Nahversorgungseinrichtungen im Rahmen des Planvorhabens IKEA und CITTI vollständig zu verzichten. Die Stadt Bad Schwartau fordert die Nichtzulassung einer Nahversorgung mit den genannten Sortimenten, mindestens im Plangebiet Dänischburger Landstraße. Zumindest ist aus Sicht des Gewerbevereins Neustadt ein großflächiger Verbrauchermarkt am Standort auszuschließen, da dies die Versorgungsfunktion der Lübecker Stadtteile und der Umlandgemeinden für die Bevölkerung im Nah- und Fernbereich gefährdet.	Neust.*	Die Belange der Stadt Bad Schwartau hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen besonders berücksichtigt. So leitet sich die in erheblichem Umfang reduzierte Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf um mehr als 1.000 m² im Vergleich zum Antrag des Vorhabenträgers vor allem aus der Betroffenheit Bad Schwartaus ab. Darüber hinaus wurde die Reduzierungsmaßgabe der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 08.03.2011 bzgl. der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Rahmen der B-Plan Festsetzungen berücksichtigt und ein eigenständiger Drogeriemarkt ausgeschlossen. Die zunächst von der Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2011 in den Raum gestellte Reduzierung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente um 1.300 m² auf maximal 2.000 m² (im Einkaufszentrum) wurde von ihr in ihren Stellungnahmen vom 02.05.2011 und zuletzt vom 19.09.2011 nicht mehr aufrecht erhalten. Dagegen wird in den beiden letztgenannten jüngeren Stellungnahmen festgestellt, dass den Planinhalten des vorhabenbezogenen B-Plans 27.52.01 in den jeweils vorliegenden Fassungen, die hinsichtlich der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen gegenüber der Fassung zum Satzungsbeschluss unverändert geblieben sind, keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Auf dieser Grundlage wird eine weitergehende Reduzierung der nahversorgungsrelevanten Sortimente oder ein vollständiger Verzicht auf einen Nahversorger am Standort Dänischburger Landstraße nicht weiter erwogen.	

<table>
<tr><th>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente</th><th>Ein-wender</th><th>Ergebnis der Prüfung</th><th>Beschluss-vorschlag</th></tr>
<tr><td>3.26 <u>Befürchtete Schwächung der Innenstadt von Oldenburg i.H.</u>
Die Attraktivierung, Vergrößerung und Zusammenfassung von Flächen für den periodischen Bedarf und mit innenstadtrelevanten Sortimenten abseits der Zentren führt zu Leerständen in den Zentren. Diese negativen Auswirkungen sind auch in der Stadt Oldenburg i.H. als Touristenstandort zu spüren. Es ist zu befürchten, dass das IKEA-Projekt auf Grund seiner großen Strahlkraft und seiner guten Verkehrsanbindung negative Auswirkungen auf die Innenstadt Oldenburgs hat.
Gemäß einer nicht repräsentativen, mündlichen Umfrage in Oldenburg i.H. übersteigt die Strahlkraft der geplanten Einzelhandelszusammenfassung an der Dänischburger Landstraße in Lübeck den Schwellenwert von 40 Fahrminuten. Befragte würden derartige Wege öfter in Kauf nehmen, um bei einem Einkauf verschiedene Sortimente zentral an einem Ort zu erwerben. Dies belegt auch eine Befragung der Haushalte in Oldenburg und der näheren Umgebung über die Gewohnheiten zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, die im Rahmen der Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes durchgeführt wurde. Z.B. wurde festgestellt, dass 18.3% der Befragten den mittelfristigen Bedarf, wie z.B. Oberbekleidung, Schuhe etc. in Lübeck kaufen.
Zur Frage: „Deckung des Bedarfs in der Hansestadt Lübeck“ liegt insgesamt folgendes Ergebnis vor:
<u>Deckung des Bedarfs in der Hansestadt Lübeck:</u>
<table>
<tr><th colspan="2">kurzfristiger Bedarf</th><th colspan="2">mittelfristiger Bedarf</th><th colspan="2">langfristiger Bedarf</th></tr>
<tr><td>vorrangig:</td><td>0,3%</td><td>vorrangig:</td><td>18,3%</td><td>vorrangig:</td><td>23,1%</td></tr>
<tr><td>manchmal:</td><td>5,6%</td><td>manchmal:</td><td>15,0%</td><td>manchmal:</td><td>12,4%</td></tr>
<tr><td>selten:</td><td>7,7%</td><td>selten:</td><td>12,2%</td><td>selten:</td><td>5,2%</td></tr>
</table>
Zudem besteht die Gefahr, dass viele skandinavische Touristen auf dem Weg zu ihren Urlaubsorten ihren Tageseinkaufbummel nicht mehr in Oldenburg, sondern im geplanten Scandinavian-</td><td>Oldenb.*
Oldenb.</td><td>Eine städtebaulich relevante Funktionsstörung der Oldenburger Innenstadt ist nicht zu erwarten.
Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Oldenburger Innenstadt ist nach Einschätzung des Einzelhandelsgutachters nicht zu erwarten. Dies liegt in erster Linie in der mit ca. 40 Fahrminuten zum Vorhabenstandort in Dänischburg relativ großen Zeitdistanz begründet. So sinkt mit zunehmender Entfernung zu einem Einkaufsort auch die Wahrscheinlichkeit der Verbraucher diesen aufzusuchen. Daher werden lediglich das IKEA-Einrichtungshaus sowie das House of Living auf die Innenstadt Oldenburgs ausstrahlen, nicht aber die sonst im Bereich des Einkaufszentrums und des Bau-/ Gartenmarktes angebotenen Sortimente. Bei den darin angebotenen Vorhabensortimenten, die sich mit den Innenstadtsortimenten Oldenburgs überschneiden (Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires bzw. Haus- und Heimtextilien), werden Umverteilungsquoten zwischen 7,7% bzw. 7,1% prognostiziert. Insofern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Innenstadt von Oldenburg i.H. nicht zu erwarten.
Bezüglich der neben dem Einrichtungshaus in Dänischburg entstehenden Einzelhandelsnutzungen ist zwar von Kopplungseffekten mit IKEA auszugehen, diese werden sich jedoch auf Streuumsatzniveau bewegen und im Bezug auf die Innenstadt von Oldenburg keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne eines vorhabeninduzierten Funktionsverlustes der Innenstadt auslösen.
An dieser Einschätzung ändert auch die angeführte</td><td>klarstellen</td></tr>
</table>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Center machen. Aus diesen Gründen weist die Stadt Oldenburg i.H. erneut auf den Punkt 9.4.2.13 des dem B-Plan Verfahren zugehörigen Gutachtens hin (gemeint ist hier sicherlich Punkt 10.4.2.13), in dem dargelegt wird, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen vor allem vor dem Hintergrund ausgeschlossen werden können, dass es nur zu einer begrenzten Überschneidung zwischen Vorhabensortimenten und Innenstadtsortimenten kommen wird. Es wird befürchtet, dass der als kritisch beschriebene Schwellenwert von 10% nahezu erreicht oder überschritten wird. Daher bestehen Bedenken bezüglich der Teilbereiche 2 (Einkaufszentrum) und 3 (Garten-/Baumarkt).		mündliche Befragung in Oldenburg nichts, die wie angeführt keinen repräsentativen Charakter besitzt und damit lediglich subjektive Meinungsbilder wiedergibt. Angaben zur Repräsentativität fehlen auch im Bezug auf die Zahlen zur Haushaltsbefragung. Die Zahlen zeigen jedoch grundsätzlich plausible Orientierungswerte auf. Im periodischen Bedarf spielt die Hansestadt Lübeck als regelmäßige Einkaufsalternative nahezu keine Rolle. Im Bezug auf den langfristigen Bedarf geben über 20 % der Befragten an, vorrangig in Lübeck einzukaufen. Dies erscheint durchaus realistisch und steht auch nicht im Widerspruch zu dem Gutachten, in dem die Ausstrahlungswirkung des IKEA-Einrichtungshauses auch die Stadt Oldenburg umfasst. Hier ist künftig von einer weiteren deutlichen Zunahme der Einkaufsorientierung auf Lübeck auszugehen, da mit IKEA nicht nur ein sehr attraktiver Anbieter, sondern auch der bislang größte Möbelanbieter im Stadtgebiet neu angesiedelt wird. Etwa 18 % der Befragten gaben an, im Bezug auf den mittelfristigen Bedarf vorrangig in Lübeck einzukaufen. Auch dieser Wert erscheint plausibel, da Lübeck als Oberzentrum naturgemäß Versorgungsfunktionen für sein Umland wahrnimmt und wahrnehmen soll und damit naturgemäß über ein deutlich unfangreicheres und höherwertigeres Angebot als unterrangige Zentrale Orte wie Oldenburg i.H. verfügt. Auch im mittelfristigen Bedarf ist davon auszugehen, dass sich die Einkaufsorientierung auf Lübeck noch etwas erhöhen kann, jedoch auf einem deutlich niedrigeren Niveau als im langfristigen Bedarf. Dies liegt einerseits vor allem darin begründet, dass die derzeitigen Angebotslücken Lübecks im mittelfristigen Bedarf weitaus weniger stark ausgeprägt sind als im langfristigen	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		Bedarf (v.a. bei Möbeln). Andererseits schlägt die Distanzsensibilität der Verbraucher im mittelfristigen Bedarf deutlich stärker zu Buche. Lange Fahrtwege wie von Oldenburg i.H. nach Lübeck werden vor allem dann in Kauf genommen, wenn der Besuch einer Einkaufsstätte mit anderen Aktivitäten (z.B. Stadtbummel, Gastronomienutzung, Freizeiteinrichtungen, Besuch öffentlicher oder kultureller Einrichtungen) gekoppelt werden kann. Solche Kopplungsmöglichkeiten bieten sich den Oldenburger schon heute in der Lübecker Innenstadt. Daher gehen Dr. Lademann & Partner nicht davon aus, dass die Einkaufsorientierung der Oldenburger im mittelfristigen Bedarf vorhabeninduziert in einem solchen Maße erhöht wird, dass daraus Umsatzverlagerungen aus der Oldenburger Innenstadt resultieren, die oberhalb eines Streuumsatzniveaus liegen werden. Dass dem Oldenburger Einzelhandel zusätzlich Kaufkraft durch die Umlenkung von touristeninduzierten Einzelhandelsumsätzen in Richtung Lübeck verloren geht, kann nicht ausgeschlossen werden. Maßgeblich ist aber auch hier die Frage, ob dies zu negativen raumordnerischen/städtebaulichen Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Versorgungsfunktion Oldenburgs sowie der Innenstadt von Oldenburg führt. Der Gutachter geht nicht davon aus, dass die Umlenkung von tourismusindizierten Umsätzen in Richtung der Vorhabenstandorte in Lübeck zu negativen Auswirkungen in der Stadt Oldenburg führen wird. Es ist in jedem Falle nicht davon auszugehen, dass Touristen in signifikantem Maße nur aufgrund des Vorhabens in Lübeck-Dänischburg künftig vermehrt die Hansestadt Lübeck aufsuchen werden. Hauptanziehungspunkt wird auch künftig die Gesamtattraktivität der Stadt sowie insbe-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		sondere die historische Qualität der Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe sein.	
3.27 <u>Befürchteter Funktionsverlust der Neustädter Innenstadt</u> Im Gutachten von Dr. Lademann & Partner wird zutreffend dargelegt, dass sich sämtliche zentrenrelevanten Sortimente beider Planungen auf den Einzelhandel der Stadt Neustadt i.H. auswirken werden. Ohne Berücksichtigung der gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen liegen die Umverteilungsquoten z.T. deutlich oberhalb des kritischen 10% Schwellenwertes. Die Gutachter stellen fest, dass das Kaufhaus „eska“ nahezu in allen Sortimenten betroffen und in seiner Marktfähigkeit gefährdet würde, mit gravierenden Folgen für die Struktur der Innenstadt. Daher wird vom Gutachter eine Reduzierung der von den Vorhabenträgern gewünschten Verkaufsflächen für notwendig erachtet. Es fehlt jedoch der Nachweis, dass das geplante Einkaufszentrum durch Berücksichtigung der gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen im Rahmen der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktionen der benachbarten zentralen Orte mehr führt. Der Verweis auf das Schreiben der Landesplanungsbehörde vom 08.03.2011 reicht nicht aus. Daher wird weiterhin befürchtet, dass für die Neustädter Innenstadt städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungen im Sinnen eines Funktionsverlustes der Innenstadt durch das Planvorhaben ausgelöst werden.	GV-Neust.* Neust.* Neust.	**Städtebaulich relevante Funktionsstörungen sind für die Neustädter Innenstadt nicht zu erwarten.** Um die Verträglichkeit der Vorhaben gegenüber der Innenstadt von Neustadt sicherzustellen, wurden die gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen bei der Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt. Auf dieser Grundlage erfolgte im Gutachten von Dr. Lademann & Partner eine erneute sortimentsbezogene Ermittlung und Darstellung der Umsatzumverteilungswirkungen für die betrachteten Versorgungszentren im Einzugsgebiet des Vorhabens. Für die Innenstadt von Neustadt i.H. wurden demnach Umverteilungsquoten von nunmehr -6,0% (Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires) bis zu -8,0% (Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires) ermittelt (vgl. S. 164 des Gutachtens). Die Umverteilungsquoten werden demnach auf einem Niveau liegen, bei dem nicht mehr davon ausgegangen werden kann, dass es zu einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher Art im Sinne einer strukturellen Schädigung sowie eines Funktionsverlustes der Neustädter Innenstadt kommen wird. Damit wurde im Gutachten der Nachweis geführt, dass durch Umsetzung der Reduzierungsempfehlungen die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet wird. Für das Sortiment Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires wird sich im Übrigen auf Grundlage der landesplanerischen Maßgabe aus dem Schreiben vom	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		08.03.2011 zur Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente des House of Living (Villeroy&Boch) um weitere 1.000 m² eine zusätzliche Minderung der Umverteilungsquote ergeben. Insgesamt ist auf dieser Grundlage für Neustadt i.H. von keiner vorhabeninduzierten Funktionsstörung der Innenstadt mehr auszugehen.	
3.28 Fehlende Erläuterung der Wirkung der vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierungen Aus dem Gutachten wird nicht deutlich, weshalb sich bei der vorgenommenen Reduzierung der Verkaufsflächen die Umverteilungsquoten unter 10% oder gar unter 8,5% einstellen werden. Es wird befürchtet, dass gravierende Funktionsverluste zentraler Versorgungsbereiche eintreten werden, die dem Beeinträchtigungsverbot widersprechen. Die Ansiedlung des Scandinavian-Centers wird von Seiten der Stadt Neustadt und des hier ansässigen örtlichen Gewerbevereins abgelehnt.	GV-Neust.* Neust.*	**Die gutachterlich vorgeschlagenen Reduzierungsempfehlungen basieren auf Neuberechnungen nach dem Huff-Modell.** Grundsätzlich kann angenommen werden, dass sich die Wirkungen eines Vorhabens mit abnehmender Verkaufsfläche abschwächen. Dies liegt darin begründet, dass die Verkaufsflächengröße als wesentlicher Attraktivitätsfaktor für den Verbraucher wirkt. I.d.R. weitet sich das Angebot im Hinblick auf die Sortimentstiefe und -breite mit zunehmender Verkaufsfläche aus, was die Attraktivität eines Anbieters und damit seine Sogwirkung erhöht. Je größer die Verkaufsfläche ausfällt, desto höher wird demnach auch der Gesamtumsatz des Anbieters ausfallen. Durch die Berücksichtigung der gutachterlichen Reduzierungsempfehlungen wird das erzielbare Umsatzvolumen der Planvorhaben demnach eingeschränkt. Verdrängungseffekte reduzieren sich. Der Schwellenwert von 10 % bzw. 8,5 % spielte bei der Ermittlung der notwendigen Verkaufsflächenreduzierungen eine wesentliche Rolle als Orientierungswert. Letztendlich ist aber auch hier vor allem entscheidend gewesen, ob durch die Vorhaben städtebauliche Beeinträchtigungen im Sinne eines Funktionsverlustes der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese können nach Einschätzung des Fachgutachters durch	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		Berücksichtigung der im Verträglichkeitsgutachten ermittelten Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung und der ausgeschlossen werden. Die Ermittlung der Umverteilungsquoten für die reduzierten Verkaufsflächen erfolgte methodisch in gleicher Art und Weise wie die Ermittlung der Umverteilungsquoten unter Zugrundelegung der geplanten Verkaufsflächen. Die Einschätzung des Fachgutachters bezüglich der Beachtung des Beeinträchtigungsverbotes wird auch von der Landesplanungsbehörde unter den Maßgaben einer zusätzlichen Verkaufsflächenredzierung für das „House of Living“ der Fa. Villeroy & Boch und des Ausschlusses eines eigenständigen Drogeriemarktes mitgetragen. Auf Grundlage der Berücksichtigung dieser Maßgaben im Entwurf des Bebauungsplans stellt die Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 190.09.2011 zur erneuten Behördenbeteiligung nach §4a (3) BauGB fest, dass dem vorhabenbezogenen B-plan 27.52.01 keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	
3.29 <u>Angesetzter Schwellenwert von 8,5% für die Eutiner Innenstadt zu hoch.</u> Maßgeblich für eine nach der vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierung angenommene Verträglichkeit ist eine Umsatzverteilung zu Lasten von Eutin von weniger als 8,5%. Dieser Schwellenwert ist nicht nachvollziehbar. Die Stadt Eutin geht davon aus, dass eine verlässliche Aussage über die Beeinträchtigung der Innenstadt auf Grund des festgelegten Schwellenwertes nicht möglich ist. Weiterhin ist die wesentliche Beeinträchtigung der Eutiner Innenstadt gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht begründet und auch widersprüchlich hinsichtlich der	Eutin*	**Aufgrund der vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierungen ist Eutin nicht mehr erheblich betroffen.** Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens dar und dienten den Gutachtern als Orientierungswerte bei der Frage, ob es zu einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen im Sinne eines Funktionsverlustes der Innenstädte kommen wird. Die Rechtssprechung zitiert dabei regelmäßig einen Schwellenwert von 10 % Um-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Schlussfolgerungen aus der Analyse. Richtig ist die gutachterliche Aussage, dass die Stabilität und Entwicklungsfähigkeit der Eutiner Innenstadt maßgeblich von einem Magnetbetrieb abhängig ist. Die dargestellten Umsatzumverteilungen in den relevanten Sortimentsgruppen gehen fast ausschließlich gegen diesen dominanten und städtebaulich essentiell wichtigen Einzelhandelsbetrieb. Vor dem Hintergrund dieser städtebaulichen Tatsache muss jedoch von einem weitaus geringeren Schwellenwert für die Eutiner Innenstadt ausgegangen werden. Gerade auch die Annahme dieses Schwellenwertes für die Verträglichkeit von städtebaulich sehr unterschiedlich strukturierten und betroffenen zentralörtlichen Versorgungsbereichen im Umland belegt die mangelnde städtebauliche Begründung für die Aussagen über die Verträglichkeit des Vorhabens. Die Stadt Eutin hält deshalb die im Verfahren bereits geäußerten Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung der Eutiner Innenstadt weiter aufrecht und geht von einer wesentlichen Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches aus. Es wird eine substantielle Flächenreduzierung der relevanten Sortimente angeregt.		satzumverteilung, ab dem von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auszugehen ist. Aufgrund der Gemengelage mit dem ebenfalls zur Diskussion stehenden Vorhaben Genin Süd haben Dr. Lademann & Partner diesen Schwellenwert für die Untersuchung auf 8,5 % reduziert, um einer möglichen Wirkungsverschärfung durch das Vorhaben Genin Süd zu begegnen. Ungeachtet dessen wurde im Gutachten aber für jeden Untersuchungsort eine detaillierte Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation durchgeführt, um die Auswirkungen im Einzelfall städtebaulich bewerten zu können. Dies ist auch für die Innenstadt von Eutin erfolgt. Als wesentlicher Magnetbetrieb der Eutiner Innenstadt, der für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt von zentraler Bedeutung ist, wurde das Kaufhaus LMK Einkaufswelt identifiziert. Kernsortiment des Kaufhauses ist das Segment Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires. Darüber hinaus werden in größerem Umfang die Vorhabensortimente Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires, Sportartikel, Spielwaren, Papier/ Büro/ Schreibwaren, Bücher/ Zeitschriften angeboten. In der ursprünglich geplanten Größenordnung konnte ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen für die Eutiner Innenstadt nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass das LMK Kaufhaus in vielen Sortimenten betroffen sein wird. Daher wurde für das Vorhaben in Dänischburg eine Verkaufsflächenreduzierung ausgesprochen, um die Wirkungen auf den Innenstadteinzelhandels und insbesondere auf das Kaufhaus LMK Einkaufswelt abzumildern. Widersprüchliche Schlussfolgerungen zu den Analyseergebnissen sind daher nicht erkennbar. Im Kernsortiment Bekleidung/ Schuhe/ Ac-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		cessoires liegt die Umverteilungsquote bei der reduzierten Vorhabenvariante bei 5,7 %. Für die weiteren wesentlichen Sortimente des Kaufhauses bewegen sich die Quoten zwischen 6 % und 7 %, für das Segment Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires bei 7,9 %. Die Gutachter gehen angesichts dieser Größenordnungen nicht davon aus, dass es zu einer vorhabeninduzierten Schließung des Kaufhauses LMK Einkaufswelt kommen wird.	
3.30 Befürchtung negativer Auswirkungen auf den Ortskern von Stockelsdorf Die Gemeinde Stockelsdorf bemüht sich seit Jahren um eine merkantile Aufwertung ihres Ortszentrums. Dieses setzt aber auch bei einem Stadtrandkern zweiter Ordnung zu einem gewissen Prozentsatz zentrenrelevante Sortimente voraus, insbesondere aus dem Segment Kleidung/Schuhe/Accessoires. Geschäfte, die dieses Warenangebot führen, sind in Stockelsdorf durchaus vorhanden, so dass deren Bestand durch die geplanten Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Eine Umverteilungswirkung von -7,6% dürfte sich auf diese Geschäfte spürbar auswirken und könnte wünschenswerte Neuansiedlungen verhindern. Auch die Umverteilungswirkung in den Segmenten Papier / Büro / Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften, Spielwaren / Hobbybedarf und Hausrat / Geschenkartikel / Wohnaccessoires von -8,4% und -8,5% könnten die Einzelhandelsstruktur Stockelsdorfs schwächen. Zusammenfassend empfiehlt die Gemeinde Stockelsdorf weitere Reduzierungen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, zumal zeitgleich die Erweiterung des CITTI-Marktes geplant ist, was zusätzlich zu Beeinträchtigungen der Einzelhandelsentwicklungen führen wird.	Stodo*	**Eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Ortskern von Stockelsdorf ist nicht zu erwarten** Gemäß dem Landesentwicklungsplan kommt den Stadtrandkernen 2. Ordnung eine den ländlichen Zentralorten vergleichbare Versorgungsfunktion zu. Diese liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des Grundbedarfs. Die Gemeinde Stockelsdorf hat demnach vor allem Aufgaben der Nahversorgung zu übernehmen. Angeboten des aperiodischen Bedarfs kommt lediglich eine deutlich untergeordnete arrondierende Funktion zu. Dies spiegelt sich auch in der Bestandssituation des Einzelhandels im Ortskern wider. Zwar finden sich im Ortskern auch Anbieter aus dem Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires, diese sind den nahversorgungsrelevanten Angeboten jedoch deutlich untergeordnet. Dennoch haben Dr. Lademann & Partner die Auswirkungen des Vorhabens in einer ergänzenden Betrachtung auch für die Gemeinde Stockelsdorf ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass die Wirkungen in der reduzierten Vorhabenvariante zu keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen führen werden. Für Bekleidung/ Schuhe/ Acces-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		soires wurde bspw. eine Umsatzumverteilungsquote von 7,6 % errechnet, für Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires von 8,5 %, für Papier/ Büro/ Schreibwaren, Bücher/ Zeitschiften von 8,4 %. Angesicht der nur ergänzenden Funktionen dieser Sortimente für den Ortskern konnte daraus keine negative Beeinträchtigung für dessen Funktionsfähigkeit abgeleitet werden. Dies wird umso mehr deutlich, wenn man sich die Anteile dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Ortskerns anschaut (Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires = rd. 3 %, Papier/ Büro/ Schreibwaren, Bücher/ Zeitschiften = rd. 3 %, Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires = rd. 17 %.) Dass dadurch wünschenswerte Neuansiedlungen verhindert werden könnten, ist ebenso unwahrscheinlich, da die potenziellen Anbieter für Stockelsdorf andere sind, als diejenigen, die am Vorhabenstandort zu erwarten sind. Eine weitere Reduzierung der Verkaufsflächen ist daher nicht notwendig. Es sei darauf hingewiesen, dass die ermittelten und hier aufgeführten Umsatzumverteilungsquoten Ergebnis der kumulierten Betrachtungsweise der Vorhaben IKEA und CITTI sind und nicht nur aus dem Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg resultieren. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind daher keine zu erwarten.	
3.31 <u>Befürchtete Schwächung der Innenstadt Bad Segebergs und anderer Innenstädte</u> Die ohnehin deutlich spürbare gespannte Situation im Einzelhandel mit einer stagnierenden Kaufkraftentwicklung kann durch die neue Ansiedlung des Vorhabens in Dänischburg auch in den umliegenden Kommunen zu einer erneuten Schwächung der vorhandenen Angebote, hier insbesondere in Innenstädte, füh-	Amt TrL Bad Se. ZV Se-Wa	**Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Zentren des Mittelzentrums Bad Segeberg - Wahlstedt sind nicht zu erwarten.** Der Zweckverband Bad Segeberg – Wahlstedt liegt am westlichen Rand der Einzugsgebiete für die beiden Vorhaben Lübeck-Dänischburg und Lübeck-Buntekuh (Entfernung ca. 30 Minuten Fahrzeit). Im Bezug auf das	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
ren. Bereits Umsatzumverteilungen unter 10% liegen im abwägungsrelevanten Bereich und ziehen für viele Einzelhandelsbetriebe erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen und damit einen spürbaren Abwärtstrend in den Einzelhandelszentren nach sich. Die Innenstadt als Einzelhandelszentrum, die gleichfalls gesellschaftliche und soziale Aufgaben übernimmt und zudem einer Stadt ein Gesicht und eine Identität gibt, verliert durch Ansiedlung in dieser Größenordnung zunächst ihre Bedeutung. Die langjährigen Bemühungen der beiden Städte des Zweckverbandes Mittelzentrum, Bad Segeberg und Wahlstedt, attraktive und urbane Zentren entstehen zu lassen, werden durch das Ansiedlungsvorhaben aufgeweicht. Private und öffentliche Investitionen in der Innenstadt werden bei den zu erwartenden Abschmelzungsprozessen wertlos und lassen Zweifel an den vorhandenen Standort aufkommen.		Einzugsgebiet des Vorhabens in Lübeck-Dänischburg befindet sich die Stadt Bad Segeberg innerhalb der Zone 2 des Einzugsgebiets. Negative Auswirkungen auf Zentren mit Grundversorgungsfunktionen (periodischer Bedarf: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) im Gebiet des Zweckverbands sind aufgrund der vergleichsweise großen räumlichen Entfernung nicht zu erwarten. So ist es wenig wahrscheinlich, dass die Einwohner des Zweckverbands Bad Segeberg – Wahlstedt ihre periodischen Versorgungskäufe am Vorhabenstandort tätigen werden und sich von ihrer eigenen wohnortnahen Versorgung abwenden. Zwar wird es zu Kopplungskäufen kommen, diese werden sich jedoch auf Streuumsatzniveau bewegen, da die Frequentierung der Angebote des aperiodischen Bedarfs (z.B. IKEA-Einrichtungshaus) deutlich geringer als im periodischen Bedarf ausfällt. Die aperiodischen Vorhabensortimente werden sich dagegen auf den örtlichen Einzelhandel in Bad Segeberg auswirken. Unter Berücksichtigung der von Dr. Lademann & Partner ausgesprochenen Reduzierungsempfehlungen und der landesplanerischen Reduzierungsmaßgabe im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sich die Umverteilungsquoten in den relevanten Sortimenten jedoch lediglich zwischen rd. 3,8 % (Weiße Ware) und rd. 5,4 % (Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires) bewegen. Die Gutachter gehen angesichts dieser Umverteilungsquoten von keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Bad Segeberg aus. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche/ raumordnerische Auswirkungen im	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		Sinne einer Funktionsschwächung der Bad Segeberger Innenstadt kann ausgeschlossen werden.	
3.32 Befürchtete Funktionsschwächung der Möllner Innenstadt Als zentraler Einkaufsbereich Möllns wird die Hauptstraße definiert (Seite 42 und 43 des Lademann-Gutachtens). Die insbesondere südlich im Verlauf des direkt anschließenden Grambecker Weges vorhandenen Anbieter zentrenrelevanter Sortimente (Elektro- und Weißwaren) wurden ebenso wie ein bestehender Elektrofachmarkt im Norden des Stadtgebietes nicht in die gutachterliche Untersuchung einbezogen (siehe Tabelle Seite 37/38). Im Hinblick auf die prognostizierte Umverteilungsquote kommt der Gutachter zu dem Ergebnis (Seite 150), dass diese im Segment Hausrat / Geschenkartikel am höchsten ausfällt (-4,8%). Gemäß Tabelle auf Seite 99 trifft diese im Hinblick auf die Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses und des House of Living auf das Segment Wohnaccessoires mit einer Umverteilungsquote von 5,1% zu. Da diese beiden Werte sowie die Umverteilungsquoten der anderen zentrenrelevanten Sortimente deutlich unterhalb des kritischen 10%-Schwellenwertes liegen, werden seitens des Gutachters städtebauliche / raumordnerische Auswirkungen im Sinne einer vorhabeninduzierten Funktionsschwächung der Möllner Innenstadt ausgeschlossen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass das „Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines IKEA-Homeparks mit Skandinavien-Centers in Lübeck-Dänischburg“ der CIMA-GmbH am 18.06.2010 für das Sortiment Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat mit 10,2% einen Verdrängungsumsatz prognostiziert, der leicht oberhalb des o.g. Schwellenwertes liegt. Während das Lademann-Gutachten für das Segment Elektro keine Umverteilungswirkungen prognostiziert, geht das CIMA-Gutachten für dieses Sortiment von einem Verdrängungsumsatz von 6,9% aus.	Mölln*	**Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Innenstadt der Stadt Mölln sind nicht zu erwarten.** Die Differenzen zwischen den beiden Gutachten resultieren aus unterschiedlichen Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die Flächenproduktivitäten des Vorhabens, das prospektive Einzugsgebiet und die Berücksichtigung von Kompensationseffekten (insbesondere Rückholung von Kaufkraftabflüssen). Die dem DLP-Gutachten zu Grunde gelegten Annahmen wurden in der Fassung vom 21. März 2011 ergänzend beschrieben. Mölln befindet sich jeweils im Fernbereich (Zone 3) der Einzugsgebiete der beiden Lübecker Vorhaben. Damit wirken im Bezug auf das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg lediglich die Komponenten IKEA und House of Living. Ein Elektrofachmarkt am Standort Dänischburg wird für sich genommen nicht bis nach Mölln ausstrahlen. Am CITTI-Park-Standort ist keine Erweiterung in diesem Segment geplant. Zwar wird ein Elektrofachmarkt in Lübeck-Dänischburg über Kopplungspotenziale von der weiträumigen Ausstrahlungskraft des IKEA-Hauses profitieren können, der Umsatzanteil, der mit Kunden generiert werden wird, die außerhalb der relevanten Einzugsgebietszonen (z.B. in Mölln) leben, wird sich jedoch auf Streuumsatzniveau bewegen. Heruntergebrochen auf einzelne Standorte wie in Mölln, werden diese Streuumsätze in keinem Falle mehr als unwesentliche Auswirkungen hervorrufen. Im Gutachten wird jeweils die Angebotssituation der Innenstädte dargestellt. Standorte, die den Kriterien	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Beide Gutachter stellen in ihrer Bestandsaufnahme übereinstimmend fest, dass innerhalb der Möllner Innenstadt seit der Insolvenz des Hertie-Kaufhauses kein großflächiger Einzelhandelsmagnet mehr vorhanden ist. Zudem treten in der Innenstadt verstärkt Leerstände auf. Im Branchenmix sind Angebotslücken festzustellen. Da im Segment Hausrat / Geschenkartikel, wie im Lademann-Gutachten richtig festgestellt, lediglich ein Anbieter besteht, wird stadtseits davon ausgegangen, dass dessen Fortbestand auf Grund der prognostizierten Umverteilung durchaus gefährdet sein könnte. Ein Wegfall dieses Angebotes hat unmittelbare Auswirkungen auf den Branchenmix in der Innenstadt. Daher bestehen seitens der Stadt erhebliche Bedenken gegen die Entwicklung des Einkaufzentrums sowie der Fachmärkte, sofern dort innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden.		eines zentralen Versorgungsbereichs nicht gerecht werden, sind in der Angebotssituation nicht aufgeführt. Daher findet der Mega Company-Elektrofachmarkt im Norden des Stadtgebiets keine Berücksichtigung. Der Grambecker Weg wurde der Innenstadt nicht zugeordnet, da eine räumlich-funktionale Verbindung zur Hauptstraße nur in Ansätzen vorhanden ist und zudem Lücken im Einzelhandelsbesatz bestehen. Dem Gutachten liegen die Einzelhandelsbestände der CIMA zu Grunde, die für sämtliche Mitgliedsgemeinden des Einzelhandelsforums der Region Lübeck die Einzelhandelsbestände erhoben und nach Standorten kodiert hat. Auch die CIMA weist den Bereich Grambeker Weg nicht als Teil der Innenstadt aus. Für die IKEA/House of Living-relevanten Sortimentsbereiche wurden Umverteilungswirkungen bis zu rd. 5,5 % (Hausrat/ Wohnaccessoires/ Geschenkartikel) ermittelt. Infolge der Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen werden die Umverteilungswirkungen noch weiter absinken (bei Hausrat/ Wohnaccessoires/ Geschenkartikel auf bis zu 3,6 %). Angesichts dieser Größenordnung kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer vorhabeninduzierten Funktionsstörung der Möllner Innenstadt ausgeschlossen werden. Zwar werden sich die Wirkungen im Segment Hausrat/ Wohnaccessoires/ Geschenkartikel nur auf einen Anbieter konzentrieren, eine Schließung dieses Betriebs droht angesichts der Höhe der zu erwartenden Umverteilungswirkungen jedoch nicht. Die Schließung des Hertie-Warenhauses und der damit verbundene Verlust des wesentlichen Magnetbetriebs der Möllner Innenstadt wurden bei der städtebaulichen	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		Bewertung ebenso berücksichtigt wie die hohe Leerstandsrate und die Lücken im Branchenmix. Angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es zu einer Störung der Versorgungsfunktion der Möllner Innenstadt kommen wird, die ursächlich den beiden Vorhaben in Lübeck zuzuschreiben ist. Zentrenprägend sind in der Möllner Innenstadt vor allem die kleinteiligen Anbieter aus dem Segment Bekleidung/ Schuhe/ Accessoires. In diesem Segment wirkt jedoch nur das CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben - die Umverteilungswirkungen fallen hier besonders gering aus (rd. 2 % in der reduzierten Vorhabenvariante). Im Übrigen bleibt das vom Büro Dr. Lademann & Partner erstellte Gutachten auf Grund nicht gerechtfertigter oder fehlender Annahmen im CIMA-Gutachten weiterhin Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit.	
3.33 <u>Befürchtung von Kaufkraftabflüssen und mittelbaren Auswirkungen auf die Wismarer Einzelhandelsstruktur</u> Die durch den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes 27.52.01 vorgegebene Einschränkung der zulässigen Verkaufsraumfläche auf maximal 21.070 m² lassen einen Kaufkraftabfluss von der Hansestadt Wismar befürchten. Damit sind mittelbare Auswirkungen auf die hiesige Einzelhandelsstruktur nicht auszuschließen.	Wismar	**Funktionsstörungen des Mittelzentrums Wismar sind nicht zu erwarten.** Die Hansestadt Wismar befindet sich lediglich im Fernbereich bzw. Zone 3 des Vorhabeneinzugsgebietes und damit nur im Einzugsgebiet des IKEA-Einrichtungshauses und des House of Living (Villeroy & Boch). Die übrigen an den beiden Vorhabenstandorten entstehenden, vor allem zentrenrelevanten Vorhabenkomponenten strahlen nicht bis nach Wismar aus. Zwar ist infolge von Kopplungskäufen davon auszugehen, dass die IKEA- sowie die Villeroy & Boch-Kunden z.T. auch die übrigen Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort aufsuchen. Die daraus generierten Umsätze werden sich jedoch auf Streuumsatzniveau be-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		wegen. Der eindeutige Schwerpunkt des Vorhabenumsatzes der Einzelhandelsnutzungen am Standort in Lübeck-Dänischburg wird mit Kunden aus den Zonen 1 und 2 (Nah- und Mittelbereich) erwirtschaftet werden. Nach Einschätzung des Gutachers Dr. Lademann & Partner werden die in den Fernbereich des Einzugsgebiets ausstrahlenden Betriebe (IKEA, House of Living) lediglich etwa 30 % ihres Umsatzes mit Kunden von außerhalb der Zonen 1 und 2 generieren. Dieser Umsatzanteil geht zu Lasten aller in der Zone 3 angesiedelten und mit dem Vorhaben im Wettbewerb stehenden Einzelhandelsbetrieben. Heruntergebrochen auf die Stadt Wismar werden sich die Umsatzumverteilungswirkungen damit in jedem Falle auf einem Niveau befinden, von dem keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Wismarer Innenstadt sowie die mittelzentrale Versorgungsfunktion Wismars insgesamt ausgehen. Diesbezüglich ist vor allem zu berücksichtigen, dass Wismar am äußersten Rand des Einzugsgebiets in einer Entfernung von ca. 50 Fahrminuten vom Vorhabenstandort liegt. Zudem liegt der Vorhabenstandort im nordwestlichen Stadtgebiet Lübecks und ist von Wismar aus nur durch eine südliche Umfahrung des Stadtgebiets über die A20 oder alternativ in östlicher Umfahrung über die B 104 und mit Benutzung des mautpflichtigen Herrentunnels zu erreichen. Mit zunehmender Distanz zu einem Einkaufsort sinkt aufgrund der Distanzsensibilität der Verbraucher auch deren Einkaufswahrscheinlichkeit. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einzelhandelsbetriebe in Wismar wesentliche Umsatzanteile auch mit Kunden generieren, die außerhalb des Einzugsgebiets von IKEA und House of Living	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		liegen. Diese Umsatzanteile sind von den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungswirkungen ebenso wenig betroffen, wie die Einzelhandelsumsätze, die in Segmenten generiert werden, die von dem Vorhaben nicht berührt sind (entweder am Vorhabenstandort nicht geplante Sortimente oder Sortimente, deren Einzugsgebiete nicht bis nach Wismar reichen). In Verbindung mit den vergleichsweise geringen Marktanteilen der in der Zone 3 wirkenden zentrenrelevanten Vorhabensortimente (Lampen/ Leuchten, Hausrat/ Wohnaccessoires/ Geschenkartikel, Haus- und Heimtextilien) zwischen 5 und 7 % (die sich auch auf deutlich näher zum Vorhabenstandort gelegene Umlandzentren beziehen) geht der Gutachter davon aus, dass die Umsatzumverteilungswirkungen in der Innenstadt von Wismar so gering ausfallen werden, das keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten sind. Für die deutlich näher zum Vorhabenstandort gelegenen, detailliert untersuchten Innenstädte von Grevesmühlen und Ratzeburg wurden Umsatzumverteilungswirkungen zwischen 4 und 6 % prognostiziert und ein Umschlagen in städtebauliche Wirkungen ausgeschlossen. Dies kann auch für Wismar angenommen werden. Auch die im Einzelhandelskonzept Wismar formulierten Entwicklungsziele werden durch die Vorhaben in Lübeck nicht in Frage gestellt. Innerhalb des Möbelsegments findet sich in Wismar kein typgleicher Anbieter mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche im Kernsortiment Wohnmöbel, der im unmittelbaren Wettbewerb zu IKEA steht. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion Wismars wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt; ein Ungleichgewicht in der	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		Versorgungsstruktur ist nicht zu befürchten.	
3.34 <u>Fehlende Untersuchungen zu Auswirkungen auf das benachbarte Mittelzentrum Hansestadt Wismar</u> Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt Lübecks und anderer Zentren außerhalb von Lübeck wurden im Rahmen des „Gutachtens zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen“ zum Planvorhaben in Lübeck-Dänischburg von Dr. Lademann &Partner in der aktualisierten Fassung vom 21.03.2011 untersucht. Es erfolgten jedoch keine Untersuchungen zu Auswirkungen auf das benachbarte Mittelzentrum Hansestadt Wismar.	Wismar	**Detaillierte Untersuchungen zur Angebotssituation in Wismar sind verzichtbar.** Das Mittelzentrum Wismar ist zwar im Gutachten von Dr. Lademann & Partner hinsichtlich möglicher Auswirkungen behandelt worden (s. Pkt. Nr. 3.33). Auf detaillierte Untersuchungen zur Angebotssituation und eine detaillierte Wirkungsanalyse wurde jedoch verzichtet, zum Einen aufgrund der relativ großen räumlichen Entfernung zum Vorhabensstandort, zum Anderen aufgrund der Tatsache, dass der Innenstadteinzelhandel von Wismar größere Teile seines Umsatzes mit Kunden generiert, die außerhalb des Einzugsgebiets des Ansiedlungsvorhabens leben. Die Wirkungen des Vorhabens auf die Stadt Wismar wurden keiner detaillierten Wirkungsanalyse unterzogen, da davon ausgegangen wurde, dass aufgrund der Entfernung zum Vorhabensstandort die städtebauliche/ raumordnerische Relevanzschwelle in jedem Fall unterschritten bleibt. Dies gilt umso mehr, als dass Wismar deshalb nur von den besonders weit in den Raum ausstrahlenden Komponenten IKEA-Einrichtungshaus und House of Living signifikant betroffen sein wird. Für die IKEA-Randsortimente und die House of Living-Sortimente wurden Marktanteile in der Zone 3 des Einzuggebiets zwischen 3 und 8 % ermittelt. Da die Kaufkraftabschöpfung mit zunehmender Entfernung zum Vorhabensstandort bei gleichzeitiger Verschärfung der Wettbewerbssituation zunimmt, kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass die Marktanteile in der am Rande des Einzugsgebiets liegenden und selbst über umfangreiche Einzelhandelsbestände verfügenden	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		Stadt Wismar noch deutlich geringer ausfallen werden. Mögliche Umsatzumverteilungseffekte werden demzufolge weit unterhalb von 10 % liegen, so dass Wismar von dem Ansiedlungsvorhaben nicht spürbar beeinträchtigt wird. Insofern wurde auf eine detaillierte Darstellung der Angebotssituation verzichtet.	
3.35 <u>Befürchtete Schädigung des Schweriner Einzelhandels</u> Auch in der überarbeiteten Fassung des Lademann-Gutachtens fehlen in der Wirkungsprognose Darstellungen über die spezifische Angebotssituation des Oberzentrums Schwerin. Die Aussagen des Gutachters, dass auf Grund der großen räumlichen Entfernung und der eigenen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels hier nicht mehr von Auswirkungen ausgegangen werden kann und der Innenstadteinzelhandel der beiden Städte Schwerin und Wismar größere Teile seines Umsatzes mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes des Ansiedlungsvorhabens generiere, bleiben damit weiterhin unbegründet. Fakt ist, dass mit der geplanten Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an den Standort Lübeck-Dänischburg in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Schwerin eingegriffen wird, so dass hier mit Kaufkraftabflüssen zu rechnen ist. Diese Umverteilungsauswirkungen werden in der Begründung zu dem Vorhaben nicht ausreichend berücksichtigt. Schließlich wirbt die Stadt Lübeck auf ihrer Internetseite zum Thema Einzelhandel selbst damit, dass durch den Lückenschluss der Ostseeautobahn A20 das Einzugsgebiet des Lübecker Einzelhandels sich in Richtung Mecklenburg-Vorpommern deutlich erweitert hat. Eine ausführlichere Betrachtung der Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens auf den Einzugsbereich des Oberzentrums Schwerins im Rahmen der Wirkungsprognose und der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung des Vorhabens im Lademann-Gutachten wäre demnach erforderlich. Vor diesem	Schwerin*	**Erhebliche Umsatzverluste sind für das Oberzentrum Schwerin nicht zu erwarten.** Schwerin befindet sich lediglich im Einzugsgebiet des IKEA-Einrichtungshauses und des House of Living (Villeroy & Boch). Die übrigen an den beiden Vorhabenstandorten entstehenden, vor allem zentrenrelevanten Vorhabenkomponenten strahlen nicht bis nach Schwerin aus. Zwar ist infolge von Kopplungskäufen davon auszugehen, dass auch in Schwerin lebende Verbraucher Umsätze am Standort Lübeck-Dänischburg tätigen werden. Diese werden sich jedoch auf Streuumsatzniveau bewegen. Insgesamt werden die ergänzend zum IKEA-Einrichtungshaus entstehenden Einzelhandelsnutzungen rd. 20 % ihrer Umsätze mit Kunden generieren, die außerhalb der Zonen 1 und 2 leben (knapp 20 Mio. € - aufgrund der Reduzierungen wird der tatsächliche Umsatz sogar noch deutlich geringer ausfallen). Dieser Anteil des Umsatzes verteilt sich auf ein Kundenpotenzial von rd. 680.000 Personen (Einwohner Zone 3 + Potenzialreserve). Herunter gebrochen auf einzelne Standorte wie Schwerin, werden die Umsatzumverteilungen damit ein Niveau erreichen, welches in jedem Falle unterhalb der kritischen Schwellenwerte liegen wird. Der Schwerpunkt des Vorhabenumsatzes am Standort Lübeck-Dänischburg wird eindeutig mit Kunden aus den Zonen 1 und 2 erwirtschaftet werden.	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Hintergrund ist weiterhin nicht auszuschließen, dass bei Realisierung der geplanten Vorhaben mit negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel der Landeshauptstadt Schwerin zu rechnen ist. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann daher nicht zugestimmt werden.		Nach Einschätzung des Gutacherbüros Dr. Lademann & Partner werden die in den Fernbereich des Einzugsgebiets ausstrahlenden Betriebe (IKEA, House of Living) etwa 30 % ihres Umsatzes mit Kunden von außerhalb der Zonen 1 und 2 generieren (rd. 28 Mio. €). Dieser Umsatzanteil geht zu Lasten aller in der Zone 3 angesiedelten und mit dem Vorhaben im Wettbewerb stehenden Einzelhandelsbetriebe. Damit wird auch die Stadt Schwerin betroffen sein. Die Auswirkungen werden jedoch die städtebauliche/raumordnerische Toleranzschwelle nicht überschreiten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Schwerin am äußersten Rand des Einzugsgebiets in einer Entfernung von ca. 70 Fahrminuten vom Vorhabenstandort liegt. Mit zunehmender Distanz zu einem Einkaufsort sinkt aufgrund der Distanzsensibilität der Verbraucher auch deren Einkaufswahrscheinlichkeit. Die relevanten 28 Mio. € werden daher eher mit Kunden generiert werden, die in näher zum Vorhabenstandort gelegenen Orten leben. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einzelhandelsbetriebe in Schwerin wesentliche Umsatzanteile auch mit Kunden generieren, die außerhalb des Einzugsgebiets von IKEA und House of Living liegen. Gemäß dem aktuell gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerin werden rd. 28 % des Einzelhandelsumsatzes mit Kunden generiert, die in den Umlandkommunen leben. Wie der Einzugsgebietskarte des Verträglichkeitsgutachtens zu entnehmen ist, zählen jedoch lediglich die nördlichen und westlichen Umlandkommunen von Schwerin zum Einzugsgebiet der Vorhabenkomponenten IKEA und House of Living. Diese Umsatzanteile des Schweriner Einzelhandels sind von den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungswirkungen	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		ebenso wenig betroffen, wie die Einzelhandelsumsätze, die in Segmenten generiert werden, die von dem Vorhaben nicht berührt sind (entweder am Vorhabenstandort nicht geplante Sortimente oder Sortimente, deren Einzugsgebiete nicht bis nach Schwerin reichen). In Verbindung mit den vergleichsweise geringen Marktanteilen der in der Zone 3 wirkenden zentrenrelevanten Vorhabensortimente (Haus- und Heimtextilien, Lampen/ Leuchten, Hausrat/ Wohnaccessoires/ Geschenkartikel) zwischen 5 und 7 % (die sich auch auf deutlich näher zum Vorhabenstandort gelegene Umlandzentren beziehen) geht der Gutachter davon aus, dass die Umsatzumverteilungswirkungen in der Innenstadt von Schwerin in jedem Fall so gering ausfallen werden, dass keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten sind. Für die deutlich näher zum Vorhabenstandort gelegenen, detailliert untersuchten Innenstädte von Grevesmühlen und Ratzeburg wurden Umsatzumverteilungswirkungen zwischen 4 % und 6 % prognostiziert und ein Umschlagen in städtebauliche Wirkungen ausgeschlossen. Dies kann auch für Schwerin angenommen werden, da u.a. aufgrund der Distanzsensibilität der Verbraucher davon auszugehen ist, dass die Wirkungen in weiter entfernt liegenden Städten tendenziell geringer ausfallen. Auch die im Einzelhandelskonzept formulierten Entwicklungsziele werden durch die Vorhaben in Lübeck nicht in Frage gestellt. Für die Innenstadt von Schwerin erfolgte aufgrund der abzusehenden geringen Betroffenheit durch die beiden Vorhaben in Lübeck keine ausführliche Darstellung der Angebotsstrukturen.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Einwender	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
3.36 <u>Reduzierung der Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente und Ausrichtung des Einkaufszentrums auf einen Fachmarktcharakter</u> Die Entscheidungsträger in der Lübecker Bürgerschaft müssen berücksichtigen, dass im Handel ein intensiver Wettbewerb herrscht. Neue Vertriebsformen entstehen und setzen den traditionell gewachsenen Einzelhandel unter Druck. Der Online-Handel und Designer-Outlets wie in Neumünster gewinnen gegenüber dem stationären Handel an Gewicht. Zeitgleich nimmt die Handelsfläche, so in Lübeck-Dänischburg IKEA, bei der CITTI-Erweiterung oder nach dem gültigen B-Plan in Lübeck-Genin trotz eher stagnierender Nachfrage weiter zu. Somit muss eine deutliche Reduzierung des Anteiles der zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen werden. Ein klassisches Shopping-Center wird aufgrund der Sortimentsstruktur und enormen Flächenumsatzproduktivität und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Lübecker Wirtschaftsregion abgelehnt. Deshalb muss die geplante Verkaufsflächengröße des Skandinavien-Centers mit innenstadtrelevanten Sortimenten eindeutig den Charakter eines Fachmarktes-Centers haben. Dies muss durch einen städtebaulichen Vertrag fixiert und eindeutig festgeschrieben werden. Ein klassisches Shopping-Center würde auf Grund der Sortimentsstruktur und der enormen Flächenproduktivitäten die Lübecker Wirtschaftsregion beeinträchtigen. Wir halten eine solche Vorgehensweise für einen tragfähigen Kompromiss, der im Abwägungsprozess des Bebauungsplanes berücksichtigt werden sollte. Ansonsten wird der Hauptleittragende der traditionell-mittelständige, inhabergeführte Einzelhandel in Lübeck und in der Umgebung sein. Solche Entwicklungen würde die Gefahr einer Monotonie der innerstädtischen Einkaufslandschaft bergen. Es stellt sich die Frage, wie die Multifunktionalität gerade der Lübecker Innenstadt als Mix aus erlebnisorientiertem Ein-	IHK* GV-Neust.*	**Weitere Verkaufsflächenreduzierungen bei zentrenrelevanten Sortimenten sind ebenso nicht erforderlich wie die Umplanung in ein Fachmarktzentrum.** Der Vorhabenträger hat das geplante IKEA Scandinavian Centre in der geplanten Gesamtkonzeption mit Einrichtungshaus, Einkaufszentrum sowie Bau- und Gartenmarkt beantragt. Mit dem vorgelegten Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner wird nachgewiesen, dass die im IKEA Scandinavian Centre Lübeck geplanten zentrenrelevante Sortimentsstruktur bei Berücksichtigung der Reduzierungsempfehlungen für bestimmte nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zu keiner erheblichen Schwächung der zentralen Versorgungsbereichen in der Hansestadt Lübeck und in der umliegenden Region führen wird. Insofern kommen weitere Verkaufsflächenreduzierungen oder der Verzicht auf bestimmte Sortimente im Sinne der Ausrichtung auf einen Fachmarktcharakter nicht in Betracht. Zudem werden durch das IKEA-Vorhaben auch Kunden angesprochen, die Lübeck bislang noch nicht als Einzelhandelsstandort aufgesucht haben. Diese Kunden werden zumindest teilweise den Besuch des IKEA-Standortes in Dänischburg mit dem Besuch der Lübecker Innenstadt koppeln, wovon diese auch profitieren wird, auch wenn diese Effekte bei der Wirkungsanalyse im Verträglichkeitsgutachten nicht quantifiziert worden sind. Weiterhin sind die prognostizierten positiven Effekten für die Hansestadt Lübeck (Schaffung von Arbeitsplätzen, Stärkung der zentralörtlichen Funktion, touristische Attraktivität) sehr eng mit der geplanten Vorhabenkonzeption verbunden.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
kaufen, Dienstleistungen, Wohnen, Kultur, Gastronomie und Tourismus als öffentlicher Raum erhalten werden kann, in dem die Menschen sich begegnen und wohl fühlen. Hier ist auch die Stadt weiter gefordert, Strategien mit zu tragen und zu entwickeln, die die Funktionalität und Urbanität der Innenstadt erhalten.		Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die Hansestadt Lübeck aktiv Strategien zum Erhalt der Funktionalität und Urbanität der Innenstadt verfolgt. Darunter fallen insbesondere die derzeit durchgeführten Baumaßnahmen zur Neugestaltung der Mitte des Innenstadtbereichs. Das Projekt "Mitten in Lübeck" (Neugestaltung von Klingenberg, Sandstraße, Kohlmarkt, Breite Straße und Schrangen) wird erheblich zur Aufwertung der Fußgängerzone und zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen und den öffentlichen Raum im zentralen Bereich des UNESCO-Welterbes langfristig für seine Bewohner und Besucher deutlich aufwerten.	
Nr. 4 Hinweise zur Methodik des Gutachtens und Empfehlungen zu Festsetzungen des B-Planes			
4.1 <u>Kritik an der Bezeichnung des CIMA-Gutachtens als Gegengutachten</u> Das vorgelegte Gutachten der CIMA GmbH wird in den Auswertungsunterlagen auf Seite 34 als „Gegengutachten“ bezeichnet. Dieser Begriff wurde auch im Rahmen der öffentlichen Diskussion immer wieder fälschlicherweise verwendet und ist nicht dazu geeignet, eine sachliche und objektive Auseinandersetzung mit beiden vorliegenden Gutachten vorzunehmen. Der Einzelhandelsverband Nord möchte sich von einer solchen Unterscheidung der Gutachten distanzieren. Im Rahmen der Informationsveranstaltung am 31.08.2010 wurde bereits deutlich gemacht, dass beide Gutachten gleichermaßen – anhand unterschiedlicher methodischer Ansätze – die Auswirkungen der Ansiedlungen Dänischburg prognostizieren. Nur durch eine vorbehaltsfreie Auseinandersetzung mit der Methodik beider Gutachten ist eine sachlich richtige Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens möglich. Das CIMA-Gutachten ist nicht als „Gegengutachten“ zu qualifizieren, weil es entgegen der öffentlich pro-	EHV*	**Der Begriff „Gegengutachten“ wird nicht mehr verwendet.** Das von der CIMA erstellte Gutachten wurde im Rahmen der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und geprüft (vgl. u.a. Darlegungen im Rahmen von Nr. 1, 2 und 3 dieses Auswertungsberichtes). Im Ergebnis der Prüfung wurde entschieden, das vom Büro Dr. Lademann & Partner erstellte Gutachten weiterhin als Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit zugrunde zu legen.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
pagierten Darstellung keinesfalls einseitig die negativen Auswirkungen der Ansiedlung betrachtet. Tatsächlich wurden einige der zuvor eingebrachten Bedenken gegen die Ansiedlung zerstreut. Auch deshalb ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Aussagen des CIMA-Gutachtens in der vorgelegten Abwägung keine entsprechende Berücksichtigung gefunden haben.			
4.2 <u>Kritik an der Beschreibung der Ausgangssituation anderer Innenstädte sowie in den Stadtteilzentren Lübecks</u> Die Innenstädte im Nahbereich sind unvollständig beschrieben, für die Stadteilzentren Lübecks fehlt eine detaillierte Beschreibung. Ortspezifische Besonderheiten und städtebauliche Komponenten werden außer Acht gelassen. Für das Oberzentrum Schwerin wurde in der Wirkungsprognose auf eine Darstellung der spezifischen Angebotssituation verzichtet. In der Stadt Mölln wurden Anbieter der Sortimente „Elektro und Weiße Ware“ außerhalb des zentralen Einkaufsbereichs nicht in die gutachterliche Untersuchung einbezogen.	GV-Neust.* Schwe-rin* Mölln*	**Die Beschreibung der Ausgangssituation orientiert sich an der zentralörtlichen Einstufung des jeweiligen Zentrums.** Auf eine vollständige Beschreibung der Innenstädte/ Ortskerne im Nahbereich der beiden Vorhaben wurde dann verzichtet, wenn die zentralörtliche Einstufung maximal derjenigen eines Grundzentrums entsprach. Die Bewertung der Vorhaben in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgte aber dennoch unter Zugrundelegung der konkreten Einzelhandelssituation sowie den städtebaulichen Strukturen in den entsprechenden Innenstädten/Ortskernen. Selbiges gilt für die Stadtteilzentren der Hansestadt Lübeck, denen faktisch z.T. ebenfalls i.d.R. nur Grundversorgungsfunktionen zukommen. Für die Innenstadt von Schwerin erfolgte aufgrund der abzusehenden geringen Betroffenheit durch die beiden Vorhaben in Lübeck keine ausführliche Darstellung der Angebotsstrukturen. Schwerin befindet sich am äußersten Rand des Einzugsgebiets des Ansiedlungsvorhabens in Lübeck-Dänischburg. Zudem werden lediglich das IKEA-Haus sowie das House of Living bis nach Schwerin ausstrahlen. Da bereits für deutlich näher zum Vorhabenstandort gelegene und weniger attraktive Zentrale Orte innerhalb der Zone 3 des Einzugsgebiets (IKEA, House of Living) keine mehr als unwesentlichen	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		Auswirkungen festgestellt werden konnten, wurde auf eine Darstellung der Angebotsstrukturen und der zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten auf die Schweriner Innenstadt verzichtet. Im Sinne des Baurechts sind die Wirkungen eines Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche zu ermitteln. Die Darstellung der Angebotsstrukturen in den Umlandzentren erfolgte daher nur im Bezug auf die Innenstädte. Gewerbegebietslagen entsprechen nicht den Kriterien zur Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen. Daher wurden solche Standorttypen in den Umlandzentren auch nicht detailliert dargestellt und im Hinblick auf Umsatzumverteilungswirkungen bewertet. Die Wirkungen des Vorhabens im Umland von Lübeck wurden im Sinne einer Worst Case-Betrachtung vollständig zu Lasten des Innenstadteinzelhandels gerechnet. Der Euronics-Elektrofachmarkt in Mölln liegt innerhalb eines Gewerbegebiets und ist nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereichs. Daher wurde dieser in die detaillierte Wirkungsprognose auch nicht miteinbezogen.	
4.3 <u>Kritik an unterschiedlichen Bezugszeitpunkten der im Gutachten von Dr. Lademann & Partner verwendeten Daten</u> Im Gutachten werden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erhobene Daten verwendet (Februar 2010 und Mai 2009). Es ist nicht nachvollziehbar, welche Angaben von welchem Erhebungszeitpunkt stammen. Die Wettbewerbsveränderungen von Mai 2009 bis Februar 2010 sind z.T. nicht mit in die Analyse eingegangen. Dieses kann das Ergebnis verfälschen.	GV-Neust.*	**Die Wettbewerbsveränderungen zwischen 2009 und 2010 sind nicht signifikant.** Wegen der umfassenden Datenlage wurde für das Gutachten auf die von der CIMA erhobenen Bestandsdaten zurückgegriffen (Stand Mai 2009). Das Datenmaterial der CIMA umfasste jedoch nicht alle Untersuchungsstandorte, so dass auf eigene Erhebungen des Gutachters zurückgegriffen werden musste, die kurz nach Auftragserteilung durchgeführt wurden. Grundsätzlich gilt, dass in allen Mitgliedsgemeinden des Einzelhandelsforums der Wirtschaftsregion Lübeck	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		die CIMA-Daten verwendet worden sind und an allen übrigen Standorten auf die eigenen Erhebungen des Gutachters zurückgegriffen wurde. Ein Abgleich der CIMA-Daten von 2009 mit den von den Gutachtern erhobenen Daten von Februar 2010 ergab jedoch, dass sich die Wettbewerbsveränderungen in nicht signifikanten Größenordnungen bewegt haben. Von einer grundsätzlich anderen Bewertung der beiden Vorhaben kann demnach nicht ausgegangen werden.	
4.4 <u>Fehlende Herleitung bzw. Erläuterung der Potenzialreserve</u> Die 20%-ige Potenzialreserve durch die Einzigartigkeit des „Scandinavian Open-Air-Centers“ und das Tourismuspotenzial ist nicht nachvollziehbar. Es ist nicht erklärt, welche Daten und Fakten der Region hinsichtlich des Tourismus verwendet wurden. Außerdem wurde die Potenzialreserve sortimentsunabhängig angesetzt. Sie ist jedoch für IKEA und Villeroy & Boch (House of Living) höher anzusetzen als für Sortimente des periodischen Bedarfs.	GV-Neust*	**Das Gutachten ist um die Herleitung der Potenzialreserve ergänzt worden.** Die Potenzialreserve in Höhe von 20 % beim Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg leitet sich aus den Erfahrungswerten von ähnlich gelagerten Einzelhandelsvorhaben ab, die der Gutachter im Laufe seiner mehr als zwanzigjährigen gutachterlichen Beratungspraxis gesammelt hat und die im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Lübeck übertragen wurden. Dabei wurde auch auf „Echtdaten“ zurückgegriffen, die den Gutachtern im Zuge ihrer Tätigkeit als Unternehmensberater für anderweitige Vorhaben zur Verfügung gestellt wurden. Wesentliche Faktoren für die 20-prozentige Potenzialanalyse sind die sehr gute verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts, das hohe Tourismuspotenzial der Region (Ostseebäder und Hansestadt Lübeck selbst) sowie die weiträumig ausstrahlende Vorhabenkomponente House of Living. Durch die Lage an der Autobahn erhöht sich zum einen das Potenzial an Zufallskunden, die auf der BAB 1 unterwegs sind. Darüber hinaus ist das Potenzial an	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		Durchreisenden zu berücksichtigen – insbesondere von Skandinavientouristen. Die Anbindung an die Autobahn gewährleistet aber auch, dass – wenn auch in geringerem Umfang – Kunden am Standort einkaufen werden, die außerhalb des Einzugsgebiets leben. Über das Tourismuspotenzial der Region lassen sich in enger Verbindung mit der verkehrsoptimierten Lage ebenfalls erhebliche Streuumsätze am Vorhabenstandort generieren. Einerseits über Tagesbesucher und Geschäftsreisende sowie vor allem über Übernachtungsgäste. Der Gutachter hat zur Einschätzung des Touristenaufkommens Daten des Statistikamts Nord sowie der Wirtschaftsförderung Lübeck analysiert und ausgewertet. Bereits heute findet am Vorhabenstandort ein Fabrikverkauf von Villeroy & Boch statt, der seine Kunden zu wesentlichen Anteilen aus Regionen generiert, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets liegen (z.B. aus Hamburg, Kiel oder Rostock). Der Fabrikverkauf wird auch Teil des House of Living sein – ein Einzelhandelskonzept das es in dieser Form im gesamten norddeutschen Raum noch nicht gibt. Demzufolge kann auch künftig von wesentlichen Kundenanteilen des House of Living von außerhalb des Einzugsgebiets ausgegangen werden. Von diesen Kunden können auch die übrigen am Vorhabenstandort geplanten Einzelhandelsbetriebe über Kopplungseffekte profitieren. Zumindest ein Teil der Kunden, die ursächlich das House of Living aufsuchen, wird seinen Besuch mit einem Einkauf in anderen Einzelhandelsbetrieben am Standort koppeln. Die angesetzte Potenzialreserve entspricht einem durchschnittlichen Wert über alle Sortimente, der vor	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		allem vom House of Living deutlich überschritten wird. Aber auch die Fachmärkte sowie die nahversorgungsrelevanten Nutzungen werden aufgrund der Kopplungseffekte eine vergleichsweise hohe Potenzialreserve erreichen. So sind bspw. die Fachmarktkunden aus der Zone 2, die ihren Einkauf mit dem Besuch einer nahversorgungsrelevanten Nutzung koppeln, unter die Potenzialreserve einzuordnen, da die Nahversorger für sich genommen nur über die Zone EHV des Einzugsgebiets ausstrahlen werden.	
4.5 Pauschalisierung und Überhöhung der Streuumsätze Die angesetzten Streuumsätze sind ebenfalls nur pauschal angesetzt und mit 20% als deutlich überhöht einzustufen, womit wiederum die Umsatzumverteilungen gegen die Einzelhandelszentren im Einzugsgebiet unterschätzt werden.	GV-Neust.*	**Die Streuumsätze sind angemessen berücksichtigt.** Die Streuumsatzanteile wurden analog zur Potenzialreserve angesetzt. Dabei wurde berücksichtigt, dass das House of Living den höchsten Streuumsatzanteil für sich verbuchen wird.	klarstellen
4.6 Nichtberücksichtigung möglicher bzw. erfolgter Insolvenzen von Kauf-/Warenhäusern Die Umsätze des Unternehmens Karstadt werden für das Jahr 2013 mit den heutigen gleichgesetzt, obwohl im Zuge der Karstadt-Insolvenz unklar ist, wie sich der Standort in Lübeck weiterentwickelt. Die mögliche Insolvenz von Karstadt wird in der weiteren Betrachtung der Lübecker Altstadt nicht mit abgewogen. Die Insolvenz von Woolworth in der Innenstadt Oldenburg i.H. wird überhaupt nicht erwähnt.	GV-Neust.*	**Die Umsätze der genannten Kaufhäuser werden sehr wahrscheinlich in ähnlicher Weise in den Innenstädten verbleiben.** Der Gutachter geht davon aus, dass – unabhängig von der Zukunft Karstadts – die heute durch das Warenhaus gebundenen Umsätze in der Innenstadt von Lübeck auch künftig in der Innenstadt gebunden werden können. Entweder bleibt der Standort als Karstadt erhalten oder er wird von einer Warenhauskette übernommen und als Warenhaus weitergeführt oder das Grundstück/Immobilie wird aufgrund der zentralen Lage durch ein innerstädtisches Einkaufszentrums nachgenutzt werden. Woolworth wurde im Zuge des Insolvenzverfahrens in den letzten Monaten restrukturiert und ist mittlerweile an die Tengelmann-Gruppe übergegangen. Da die	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		problembehafteten Filialen bereits geschlossen wurden und in den verbleibenden Filialen – so auch in Oldenburg i.H. – ein neues Konzept umgesetzt wurde, kann der Standort in Oldenburg als gesichert bezeichnet werden. Selbst wenn der Standort aufgegeben werden sollte, ist davon auszugehen, dass aufgrund der zentralen Lage in der Fußgängerzone eine entsprechende Nachnutzung gefunden werden könnte, die die Umsätze auch künftig in der Innenstadt bindet.	
4.7 Kritik an „handwerklichen Mängeln“ des Gutachtens Als handwerkliche Mängel sind fehlende Quellenangaben bei Fotos, Übersichtskarten etc. genannt. Tabellen sind zum Teil schlecht lesbar und unvollständig, Karten dem Text z.T. schlecht zugeordnet und ebenfalls unvollständig, Abbildungen und Fotos nicht nummeriert. Hierdurch wird das Gutachten unübersichtlich.	GV-Neust.*	**Die Kritikpunkt haben keinen Einfluss auf die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachters.** Sämtliche Fotos wurden durch den Gutachter erstellt. Weitere Abbildungen sind mit Quellen versehen. Die Karten wurden sämtlich mit dem gutachtereigenen Geografischen Informationssystem erstellt und sind mit einem Copyright ausgestattet.	klarstellen
4.8 Berücksichtigung der Ergebnisse des CIMA-Gutachtens Die Ergebnisse des von der CIMA GmbH zu den Vorhaben IKEA Scandinavian Centre Lübeck und CITTI-Park Erweiterung Herrenholz erarbeiteten Verträglichkeitsgutachtens sind zu berücksichtigen. Demnach sind höhere Umsatz-Umverteilungswirkungen zu erwarten, als im Gutachten von Dr. Lademann & Partner prognostiziert worden sind, mit negativen Auswirkungen auch städtebaulicher Art auf die Lübecker Innenstadt und die Städte Bad Schwartau, Neustadt in Holstein und Mölln als zentrale Versorgungsbereiche (Leerstände, Beeinträchtigung der Versorgungsqualität). Zur Vermeidung von erheblichen Schädigungen der Lübecker Innenstadt oder anderer betroffener Zentren sollte von der insgesamt negativeren Wirkungsprognose ausgegangen werden,	EHV* Neust.* Bad Schw.* GV-Neust.* VMG	**Das vom Büro Dr. Lademann & Partner erstellte Gutachten bleibt aufgrund nicht gerechtfertigter oder fehlender Annahmen im CIMA-Gutachten weiterhin Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit.** Das vom Büro Dr. Lademann & Partner erstellte Gutachten bleibt Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der in Dänischburg und Herrenholz geplanten Einzelhandelsvorhaben. Die unterschiedlichen Ergebnisse zwischen dem CIMA-Gutachten und dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner (DLP) resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Annahmen und unterschiedlichen Berechnungsmethodiken.	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
also vom Ergebnis des CIMA Gutachten. Zumindest müssten die beiden gutachterlichen Grundannahmen, die für das Ergebnis der Begutachtung ausschlaggebend sind, in einem weiteren Gutachten überprüft werden.		Die im Gutachten der CIMA für die untersuchten Versorgungszentren ermittelten höheren Umsatzumverteilungsquoten, die die vom Gutacherbüro DLP ermittelten Werte teilweise deutlich überschreiten, sind vor allem wie folgt zu erklären: <u>a) Einzugsgebiet der Vorhaben</u> Die CIMA definiert anstelle eines Einzugsgebiets lediglich einen Untersuchungsraum, innerhalb dessen die Vorhaben ihre Wirkungen entfalten. Eine Differenzierung zwischen dem Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg und dem CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben wird dabei nicht vorgenommen. Angesicht der unterschiedlichen Lage der Standorte und der unterschiedlichen Profile der Vorhaben wäre dies jedoch zwingend nötig gewesen. Zudem geht die CIMA davon aus, dass sämtliche Vorhabensortimente über den gesamten Untersuchungsraum ausstrahlen. DLP nehmen dagegen an, dass nicht alle Vorhabenkomponenten über das gesamte Einzugsgebiet ausstrahlen werden. So ist es aus Sicht von DLP bspw. nicht plausibel, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente (auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte) über das gesamte Untersuchungsgebiet ausstrahlen werden, sondern nur über den Kernbereich des Einzugsgebiets. Umsätze, die mit Kunden von außerhalb des Kernbereichs generiert werden, haben DLP in der Potenzialreserve zusammengefasst, da sich diese herunter gebrochen auf einzelne Standortgemeinden nur noch auf Streuumsatzniveau bewegen werden. Die unterschiedlichen Annahmen zum Einzugsgebiet/Untersuchungsraum sowie zur Ausstrahlung der einzelnen Vorhabenkomponenten schlagen sich auch in	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		den Ergebnissen der beiden Gutachten nieder, die in Teilen unterschiedlich ausfallen. <u>b) Angesetzte Flächenproduktivitäten für die beiden Vorhaben</u> Ein wesentlicher Grund für die unterschiedlichen Ergebnisse der Wirkungsprognosen zwischen CIMA und DLP liegen in den angesetzten Flächenproduktivitäten für die beiden Vorhaben in Lübeck. Dr. Lademann & Partner haben regionsspezifische Flächenproduktivitäten verwendet. D.h. es wurden keine bundesdeutschen Vergleichswerte angesetzt, sondern auf die konkreten Verhältnisse in der Region Lübeck bzw. in Schleswig-Holstein abgestellt. Daneben spielten die konkreten Standortbedingungen an den beiden Vorhabenstandorten sowie die jeweilige Wettbewerbssituation, in denen sich die Vorhaben befinden werden, eine wichtige Rolle. Grundsätzlich sind DLP (wie auch die CIMA) davon ausgegangen, dass das Ansiedlungsvorhaben in Dänischburg über eine höhere Ausstrahlungs- und Anziehungskraft verfügen wird als der CITTI-Park, was sich insgesamt betrachtet auch in höheren Flächenproduktivitäten niederschlägt. Berücksichtigt wurde von DLP zudem, dass die beiden Vorhaben relativ zeitgleich realisiert werden. Damit stehen die beiden Vorhaben nicht nur im Wettbewerb mit den bestehenden Anbietern im Einzugsgebiet, sondern auch untereinander. Je intensiver die Wettbewerbssituation, desto geringer fällt der jeweils erzielbare Vorhabenumsatz aus. Haben DLP für das CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben im Schnitt eine höhere Flächenproduktivität angesetzt, so fällt diese für das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck Dänischburg niedriger aus als bei der CIMA. Dies gilt	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		insbesondere für die im House of Living angebotenen Sortimente, für den Bau- und Gartenfachmarkt sowie für die Einzelhandelsnutzungen, die unter dem Dach des Einkaufszentrums entstehen sollen. Für den Bau- und Gartenfachmarkt haben DLP eine niedrigere Flächenproduktivität angesetzt, da bereits heute eine Vielzahl von typgleichen/typähnlichen Anbietern innerhalb der Hansestadt Lübeck angesiedelt ist und der Standort zudem ungünstig zu den Wohnschwerpunkten Lübecks gelegen ist. Insbesondere im Bau- und Gartenbedarf spielt die räumliche Nähe zum Wohnort für die Verbraucher eine große Rolle, weshalb DLP nicht davon ausgehen, dass sich in Dänischburg deutlich überdurchschnittliche Umsätze in diesem Segment generieren lassen. Das House of Living wird kein typischer Einzelhandelsbetrieb. Das Konzept sieht eine großzügige Warenpräsentation vor sowie eine Reihe von Edutainment-Elementen. Demnach wird die Flächenauslastung eher extensiv geprägt sein, mit der Folge geringerer Flächenproduktivitäten. Für die Einzelhandelnutzungen unter dem Dach des Einkaufszentrums hat die CIMA besonders hohe Flächenproduktivitäten angesetzt, die laut CIMA einer Worst Case-Annahme gerecht werden. Auch DLP haben die Wirkungsprognose unter Ansetzung einer Worst Case-Annahme gerechnet, dies jedoch unter Berücksichtigung realistisch an diesem Vorhabenstandort erzielbarer Umsätze. Die von der CIMA verwendeten Flächenproduktivitäten liegen größtenteils weit über den aufgeführten Vergleichswerten und auch deutlich über den in der Innenstadt Lübeck heute erzielten Flächenproduktivitäten. Insbesondere aufgrund der peri-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		pheren Lage, der Standortbedingungen und des geringeren Agglomerationsgrades - in Bezug auf den Einzelhandel wie insbesondere auch auf das Angebot ergänzender Dienstleistungsnutzungen - im Vergleich zur Innenstadt als wichtigstem Einzelhandelsstandort der gesamten Region erscheint es jedoch nicht plausibel, höhere Flächenproduktivitäten für das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg anzunehmen als sie derzeit in der Lübecker Innenstadt generiert werden. Im Ergebnis führen die von der CIMA angesetzten Flächenproduktivitäten zu einem entsprechend höher ausfallenden Vorhabenumsatz. Dies wiederum steigert die Verdrängungswirkungen zu Lasten des bestehenden Einzelhandels und resultiert in entsprechend höheren Umsatzumverteilungsquoten. c) Berücksichtigung wirkungsmildernder und wirkungsverschärfender Effekte Um die Auswirkungen der Vorhaben zum Zeitpunkt ihrer Marktwirksamkeit realistisch abbilden zu können, ist zumindest die prognostizierte Einwohnerentwicklung innerhalb des Einzugsgebiets zu berücksichtigen. DLP haben sowohl Einwohnergewinne als auch Einwohnerrückgänge und deren Auswirkungen auf das Nachfragepotenzial bei der Wirkungsprognose berücksichtigt. Darüber hinaus haben DLP auch die durch die Vorhabenrealisierung eintretenden Veränderungen der Nachfrageströme im Raum in die Berechnung der Auswirkungen eingestellt. Aktuell bestehen Nachfrageabflüsse aus den zentralen Versorgungsbereichen der Untersuchungsstandorte innerhalb des Einzugsgebiets. Die Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen binden die im Raum zur Verfügung stehende Nachfrage nicht vollständig. So fließt z.B. im Möbelbereich ein Teil der	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		Nachfrage an Standorte ab, die außerhalb des Einzugsgebiets liegen (z.B. an die IKEA-Standorte in Rostock, Hamburg oder Kiel). Nachfrageabflüsse aus den zentralen Versorgungsbereichen bestehen zudem in Richtung peripher gelegener Einzelhandelsstandorte. Auch geht ein Teil des Nachfragepotenzials in den Online-/Versandhandel. Die beiden Vorhaben werden dazu beitragen, diese Nachfrageabflüsse ein Stück weit „zurückzuholen“. Die Umsätze, die die Vorhaben über die Rückholung von Kaufkraftabflüssen generieren, gehen jedoch nicht zu Lasten des bestehenden Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebiets, da sie diesen zuvor auch nicht zu Gute gekommen sind. Dieser wirkungsmildernde Effekt bleibt im CIMA-Gutachten unberücksichtigt. Die CIMA hat die Vorhabenumsätze vollständig gegen den bestehenden Einzelhandel gerechnet, mit entsprechend höheren Umsatzumverteilungswirkungen. Fazit: Im Ergebnis der vorangehenden Ausführungen wird festgestellt, dass das Gutachten der CIMA vor allem aufgrund der überhöhten Annahmen zur Flächenproduktivität der Vorhaben und der Nicht-Berücksichtigung von Kompensationseffekten (insbesondere Rückholung von Kaufkraftabflüssen) die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsvorhaben höher prognostiziert als das Gutachten von DLP. Da die Annahmen der CIMA nicht gerechtfertigt erscheinen und auch die von DLP vorgenommene Berücksichtigung von Kompensationseffekten plausibel erscheint, kommt eine Anpassung des DLP-Gutachtens an das CIMA-Gutachten bzw. an dessen Annahmen und Berechnungsmethodik ebenso wenig in Betracht	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		wie eine zusätzliche Begutachtung zur Überprüfung der Grundannahmen der vorliegenden Gutachten.	
4.9 <u>Mangelnde Berücksichtigung der in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) vorgebrachten Bedenken</u> Es besteht der Eindruck, dass die frühzeitige Beteiligung vor allem dazu genutzt wurde, die Argumentation für das Vorhaben zu optimieren und die von vornherein feststehende Planung zu rechtfertigen, anstatt die vorgebrachten Zweifel und Bedenken ernsthaft in eine Änderung der Planung einfließen zu lassen.	EHV*	**Der Vorwurf wird zurückgewiesen.** Schon in der frühzeitigen Beteiligung wurden umfangreiche Begründungen zur Verträglichkeit des Vorhabens vorgelegt. Dieses dient u.a. dem Ziel, Einwendern so früh wie möglich Gelegenheit zur kritischen Auseinandersetzung mit dem Vorhaben zu geben. Die im Rahmen der bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind im Einzelnen aufgenommen, geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe umfassenden Bericht zur Auswertung der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB). Dabei haben sich im Ergebnis der Prüfung und Abwägungen auch Änderungen der Planung ergeben. Dass die vorgebrachten Kritikpunkte nicht in allen Bereichen Berücksichtigung gefunden und zur Änderung der Planung geführt haben, gehört zum Wesen der Abwägung. Der Vorwurf, die frühzeitige Behördenbeteiligung habe vor allem der Optimierung der Argumentation gedient, ist insofern nicht nachvollziehbar und wird zurückgewiesen.	klarstellen
4.10 <u>Eindeutige Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen</u> Es wird dringend empfohlen, die zulässigen Verkaufsflächen im B-Plan eindeutig festzusetzen, anstatt sortimentsbezogen Maximalflächen/Obergrenzen zu definieren. Es wird anerkannt, dass dem Investor mit dieser Regelung flexiblere Planungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen. Allerdings wird dadurch die Rechtssicherheit des B-Planes insgesamt gefährdet (siehe „Windhundrennen-Urteil“ des Bundesverwaltungsgerichtes vom	EHV*	**Das befürchtete „Windhundrennen“ ist nicht zu erwarten.** Die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für die die drei Bestandteile des Sondergebietes (Einrichtungshaus, Einkaufszentrum sowie Bau- und Gartenmarkt) sowie für die in den drei Teilgebieten jeweils zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ist für die Bestimmung der Zulässigkeit von	klarstellen bzw. bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
03.04.2008 zum Sondergebiet Einzelhandel). Zwar nimmt dieses Urteil ausdrücklich Bezug auf nichtvorhabenbezogene B-Planungen. Die Begründung dieses Urteils macht jedoch deutlich, dass es in diesem konkreten Fall auch relevant sein könnte. Wie das Bundesverwaltungsgericht darin im Einzelnen ausführt, ist es einer Kommune nicht gestattet, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Benutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzungen beruhen. Eine Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. Nach Ansicht des Gerichts öffnet eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, das Tor für so genannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragssteller. Zwar handelt es sich im Dänischburg um einen vorhabenbezogenen B-Plan mit nur einem Vorhabenträger. Jedoch vereint das Vorhaben mehrere Betriebe innerhalb eines Sondergebietes in unterschiedlichen, klar abgegrenzten und in ihrer Wirkungsweise differenzierten Vorhabenkomponenten. Bei der Ausschöpfung der Maximalflächen für ein bestimmtes Sortiment wird die Ausdehnung der sonstigen Betriebsstätten verringert werden – auch hier ist ggf. ein Windhundrennen um Verkaufsflächen nicht auszuschließen. Die geplante Festsetzung im B-Plan greift damit unzulässig ins Wettbewerbsgeschehen ein. Die Dimensionierung anhand von Maximalflächen geschieht zudem nicht aus städtebaulichen Beweggründen, sondern allein auf Basis der Investoreninteressen.		Einzelhandelsvorhaben hinreichend konkret. Das vom Einwender befürchtete „Windhundrennen“ ist insofern nicht zu erwarten, weil die drei Vorhaben von einem Vorhabenträger realisiert werden sollen. Da die Zweckbestimmung des Teilgebietes 3 im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes für die öffentliche Auslegung von bisher „Fachmärkte“ in nunmehr „Bau- und Gartenmarkt“ konkretisiert und die Zulässigkeit bestimmter Betriebstypen und Sortimente hier entsprechend eingeschränkt wurde (vgl. geänderte textl. Festsetzung 1.1.3), sind auch Sortimentsüberschneidungen zwischen den Teilgebieten 2 (Einkaufszentrum) und 3 (Bau- und Gartenmarkt) weitestgehend ausgeschlossen. Die Gefahr eines „Windhundrennens“ zwischen den Betreibern der drei Vorhabenbestandteile ist insofern nicht gegeben.	
4.11 <u>Mögliche Entwicklung des Einrichtungshauses zu einem Einkaufszentrum mit dem Magnetbetrieb IKEA durch Verschiebung von Verkaufsflächen</u>	LM* LM	**Flächenverschiebungen sind sortiments- und verkaufsflächenneutral durchzuführen.** Die Möglichkeiten, zulässige Verkaufsflächen aus dem	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Die Festlegungen der Verkaufsflächen, aufgegliedert nach Teilgebieten, suggerieren verlässliche Größen, die jedoch tatsächlich nicht gegeben sind. Insbesondere die möglichen Verschiebungen zugunsten des Einrichtungshauses bergen die Gefahr, dass dieser Teilbereich den Charakter eines Einrichtungshauses verliert und, soweit dies Grundstücksgröße und Maß der Nutzung zulassen, zu einem Einkaufszentrum mit dem Magnetbetrieb IKEA mutiert. Sehr kritisch ist in diesem Zusammenhang die nicht vorgesehene Kontrolle zu beurteilen. Unklar bleibt, ob beispielsweise im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mögliche Flächenverschiebungen zwischen den Teilgebieten 1 und 2 und zu erwartende Verschiebungen der Sortimentsflächen kontrolliert und bei einem Verstoß gegen den Bebauungsplan sanktioniert werden. Gleiches gilt für die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente im Teilgebiet 3, insbesondere auch durch die fehlende Definition der Begriffe Kern- und Randsortimente. Damit ist aber auch die dauerhafte Durchsetzung der definierten Obergrenze, insbesondere der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, in Frage zu stellen. Ob eine Kontrolle zur Einhaltung der sortimentsbezogen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen und der möglichen Veränderungen durch Verschiebungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, ist völlig offen. Damit aber weist der vorliegende B-Plan erhebliche Lücken und Unwägbarkeiten auf und ist damit nur eingeschränkt geeignet, die Aufgaben eines B-Plans, nämlich u.a. die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu erfüllen.		Einkaufszentrum (Teilgebiet 2) in das Einrichtungshaus (Teilgebiet 1) zu verschieben, werden durch die B-Plan Festsetzungen eindeutig begrenzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 des B-Plans sind Verkaufsflächenverschiebungen nur für die im Einrichtungshaus zulässigen Sortimente möglich. Dies sind die für das Einrichtungshaus IKEA ohnehin typischen Sortimente zum Themenkreis Einrichten und Wohnen sowie die Sortimente Spielwaren/ Hobbybedarf, Großelektro (Weiße Ware) und Lebensmittel. Weiterhin ist die Verschiebung dieser Sortimente nur dann zulässig, wenn dies neutral erfolgt, d.h. Überschreitungen von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen auf der Seite des Einrichtungshauses können nur bei entsprechender Unterschreitungen auf der Seite des Einkaufszentrums genehmigt werden. Daher wirkt sich dies nicht auf die im Vorhabengebiet für das betreffende Sortiment insgesamt angebotene Verkaufsfläche aus. Insofern sind auch bei Verschiebungen von Verkaufsflächen keine veränderten Auswirkungen des Gesamtvorhabens zu erwarten. Die vom Einwender befürchtete schleichende Umwandlung des Einrichtungshauses in ein Einkaufszentrum mit dem Magnetbetrieb Möbelmarkt IKEA ist daher unbegründet. Zum Teilgebiet 3 ist weiterhin anzumerken, dass durch die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ die Zulässigkeit bestimmter Betriebstypen und Sortimente hier entsprechend eingeschränkt ist. Daher sind Sortimentsüberschneidungen zwischen den Teilgebieten 2 (Einkaufszentrum) und 3 (Bau- und Gartenmarkt) ausgeschlossen bzw. bleiben auf Randsortimente des Bau- und Gartenmarktes beschränkt.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		Zu den Einwänden hinsichtlich fehlender Kontrolle für die Einhaltung der sortimentsbezogen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimente und ihre Obergrenzen ebenso wie die in Aussicht gestellten Verkaufsflächenverschiebungen jeweils der planungsrechtlichen Genehmigung bedürfen und dabei die Genehmigungsvoraussetzungen (z.B. die entsprechenden Unterschreitungen im Einkaufszentrum) nachzuweisen sind. Außerdem enthält der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindliche Regelungen zum Verkaufsflächenmonitoring. Danach wird die Einhaltung der sortimentsbezogen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in allen drei Teilvorhaben, also außer im Einkaufszentrum auch im Einrichtungshaus sowie im Bau- und Gartenmarkt, regelmäßig geprüft werden.	
4.12 <u>Unklare Aussagen zum SB-Warenhaus und zum Drogeriemarkt</u> Ähnlich unkonkret und insbesondere ohne Ausführungen zur Umsetzung bleibt der Ausschluss eines SB-Warenhauses und eines eigenständigen Drogeriemarktes im Teilgebiet 2. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan fehlenden Definition dieser Betriebstypen und der uneinheitlichen Definition in der Fachliteratur und Rechtsprechung besteht die Gefahr einer Umgehung dieser Festlegungen durch den Investor bzw. späteren Centerbetreiber zur Optimierung des Einkaufszentrums.	LM*	**Die Betriebstypen des SB-Warenhauses und eines eigenständiger Drogeriemarkt sind in der Literatur und in der Rechtsprechung eindeutig definiert.** Der Betriebstyp des Warenhauses zeichnet sich im Unterschied zu anderen Betriebstypen des Einzelhandels durch ein breit gefächertes Warenangebot unterschiedlichster, vor allem zentrenrelevanter Sortimente unter einem Dach und (im Unterschied zu Einkaufszentrum) auch in einem Einzelhandelsbetrieb ab. Die Verkaufsfläche von Warenhäusern liegt in der Regel über 5.000 m² (mindestens jedoch bei 3.000 m²). Warenhäuser gehören zu den innenstadttypischen Betriebsformen des Einzelhandels und sollen zum Schutz der Versorgungsfunktion der Innenstädte auch nur hier zugelas-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		sen werden. Aus diesem Grunde sind SB-Warenhäuser auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 unzulässig. Der Ausschluss eines eigenständigen Drogeriemarktes berücksichtigt eine entsprechende Maßgabe der Landesplanungsbehörde.	
4.13 <u>Zu viele Gastronomieflächen</u> Den Ausführungen zur Begrenzung der Gastronomieflächen ist nur sehr eingeschränkt zu folgen. Mit 4.900 m² Nutzfläche entsteht ein neuer gastronomischer Schwerpunkt in der Stadt, der die Versorgungsfunktion der Innenstadt und Stadtteilzentren, insbesondere auch durch die attraktive Kopplung mit Einzelhandel, in Frage stellt. Die für attraktive Gastronomie Magnetbetriebe notwendige Nutzfläche von ca. 500 m² bis 1.000 m² und den deutlich niedrigeren Flächenansprüchen von Cafés etc. machen diese Gefahr nochmals deutlich.	LM*	**Eine wesentliche Betroffenheit der Versorgungsfunktion der Innenstadt und Stadtteilzentren durch die geplante Gastronomie ist nicht zu erwarten.** Der Umfang der Gastronomie, der in den drei Teilbereichen des Sondergebietes vorgesehen ist, entspricht den typischen Flächenanteilen des jeweiligen Betriebstyps und ist hinsichtlich der Gastronomieanteile im Vergleich zu anderen Objekten und Vorhaben im Bundesgebiet nicht auffällig erhöht. Die in den drei Sondergebietsteilen vorgesehene Gastronomie verfügt lediglich über arrondierenden Charakter, d.h. die Gastronomienutzungen ergänzen die primäre Einzelhandelsnutzung, die klar im Vordergrund steht. Insofern ist auch die vorgesehene Dimensionierung des Restaurantbereichs bei IKEA lediglich eine Antwort auf das durch die Einzelhandelsnutzung ausgelöste Kundenaufkommen im Objekt und die typische Verweildauer der dortigen Kunden. Auch zeigen die Einzugsgebiete der am Standort vorgesehenen Einzelhandelsvorhaben klar, dass eine großräumige Ansprache letztendlich eine starke Streuung von Umsätzen auch bezogen auf die Gastronomie erwarten lässt. Die im Sondergebiet geplanten Gastronomienutzungen stehen nur bedingt im Wettbewerbsverhältnis zu denen in der Lübecker Innenstadt, da die Gastronomie in der Innenstadt eine erhebliche Differenzierung in der Ange-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		botsbreite und -tiefe sowie im Angebotsniveau aufweist, die ein peripherer Einzelhandelsstandort nicht aufbringen kann. Hinzu kommt, dass die Gastronomie in der Lübecker Innenstadt insbesondere von der städtebaulichen und architektonischen Qualität der UNESCO-geschützten Altstadtinsel sowie von den naturräumlichen Vorteilen (Lage am Wasser) erheblich profitiert. Das Planvorhaben in Lübeck-Dänischburg wird vielmehr auch Synergiewirkungen zugunsten der Lübecker Innenstadt hervorzurufen und letztlich neue (entfernt wohnende) Kundengruppen auch für die in der Lübecker Altstadt ansässige Gastronomie erschließen.	
4.14 <u>Keine Schaffung zusätzlicher Baurechte mit Ausnahme solcher für das IKEA-Einrichtungshaus</u> Die VMG regt an, mit Ausnahme eines Planrechts für das IKEA-Möbelhaus keine über den gegenwärtigen Rechtszustand hinausgehenden Baurechte in Dänischburg zu schaffen. Diese Position wird auch nicht dadurch in Frage gestellt, dass der Gutachter Lademann eine Erhöhung der Einzelhandelszentralität für Lübeck als Ergebnis insbesondere des IKEA-Vorhabens prognostiziert. Das ist ein Fetisch, der nahezu ausschließlich durch städtebaulich schädliche Umverteilung und Kaufkraft-Raubzüge in der Region erkauft wird.	VMG*	**Mit der Beschränkung auf bisherige Baurechte kann die Reaktivierung der Gewerbebrache nicht befördert werden.** Das städtebauliche Ziel der Hansestadt Lübeck, nach der Stilllegung der Villeroy-&-Boch-Produktion die Entwicklung einer großen Gewerbebrache in Dänischburg zu vermeiden, konnte mit den bisher bestehenden Baurechten mangels Investoren nicht erreicht werden. Durch das von der Unternehmensgruppe IKEA beantragte Vorhaben des IKEA Scandinavian Centre kann nun eine lang anhaltende Verfestigung der Gewerbebrache vermieden werden. Die Hansestadt Lübeck verspricht sich von der Umsetzung des geplanten Projektes eine Attraktivitätssteigerung als Einzelhandelsstandort und eine Stärkung der oberzentralen Versorgungfunktion. Der Vorschlag des Einwenders, mit dem Bebauungsplan neben den bisher am Standort Dänischburg zulässigen Nutzungen lediglich ein IKEA-Einrichtungshaus zu ermöglichen, greift insofern ins Leere, als die Reali-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		sierung eines IKEA-Einrichtungshauses ohne Kombination mit den übrigen geplanten Vorhabenbestandteile Einkaufzentrum sowie Bau- und Gartenmarkt nach eindeutigem Bekunden des Vorhabenträgers für diesen nicht in Betracht kommt.	
Nr. 5 Berücksichtigung städtischer Konzepte zur Einzelhandelsentwicklung und darin enthaltene Ziele sowie Abstimmung im regionalen Einzelhandelsforum			
5.1 Keine Stärkung der Lübecker Innenstadt und der Lübecker Stadtteilzentren Das Vorhaben widerspricht in weiten Teilen den von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 28.09.2009 beschlossenen Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Lübeck. Hiernach sollen bei künftigen Vorhaben die Innenstadt bevorzugt und hier die Verkaufsflächen erhöht werden. Beide Vorgaben werden durch die Planungen nicht erfüllt, vielmehr wird der Anteil der innerstädtischen Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt von derzeit 26% auf 20,5% sinken. Zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Innenstadt soll nur zur Stärkung vorhandener Stadtteilzentren zugelassen werden. Dieses Kriterium wird durch die vorgelegten Planungen nicht erfüllt.	Bad Schw.*	**Die Planvorhaben Dänischburg und Herrenholz stehen im Einklang mit den städtischen Zielen zur Stärkung der Zentren.** Das von der Bürgerschaft in 2009 beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck wurde mit Bürgerschaftsbeschluss vom 24.02.2011 durch das „Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck“ ersetzt und konkretisiert. Wesentliche Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Die grundlegenden Leitlinien des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2009 (Favorisierung der Innenstadt, gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, bedarfsgerechte Stärkung der Stadtteilzentren, Regelung der Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Zentren) wurden in Form von Leitsätzen in das neue Zentrenkonzept übernommen. Beide Vorhaben Dänischburg und Herrenholz erfüllen zwar nicht das Ziel der Priorisierung der Innenstadt. Bei	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		der Formulierung der Leitsätze für die Entwicklung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck wurde aber der besonderen regionalen Bedeutung des Sonderstandortes Herrenholz sowie der künftigen überregionalen Bedeutung, die der Standort Dänischburg mit der geplanten Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses mit zugehörigen Einzelhandelseinrichtungen gewinnen wird, Rechnung getragen, indem sie als Sonderstandorte (über-)regionaler Bedeutung eingestuft wurden (Leitsatz 2). Dabei wurde berücksichtigt, dass der CITTI-Park ein bestehender Einzelhandelsstandort ist, der für die oberzentrale Versorgungsfunktion Lübecks als zweitwichtigster Versorgungsstandort neben der Innenstadt eine maßgebliche Rolle spielt. Bezüglich des Ansiedlungsvorhabens in Lübeck-Dänischburg wurde berücksichtigt, dass sich dieses Gesamtvorhaben aufgrund der kleinteiligen innerstädtischen Strukturen und der notwendigen verkehrsinfrastrukturellen Anbindung nicht in die Innenstadt integrieren lässt bzw. das innerstädtische Verkehrsnetz das zu erwartende Verkehrsaufkommen auch nicht bewältigen kann. Die Attraktivität des Vorhabens leitet sich dabei vor allem aus der Kombination der geplanten Vorhabenkomponenten ab, so dass der Verweis einzelner Vorhabenkomponenten auf die Innenstadt nicht zweckdienlich erscheint. Zudem werden durch das IKEA-Vorhaben auch Kunden angesprochen, die Lübeck bislang noch nicht als Einzelhandelsstandort aufgesucht haben. Diese Kunden werden zumindest teilweise den Besuch des IKEA-Standortes in Dänischburg mit dem Besuch der Lübecker Innenstadt koppeln, wovon diese auch profitieren	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		wird, auch wenn diese Effekte bei der Wirkungsanalyse im Verträglichkeitsgutachten nicht quantifiziert worden sind. Gemäß Leitsatz 2 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes kann an den beiden Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung zentrenrelevanter Einzelhandel unter der Maßgabe angesiedelt bzw. entwickelt werden, dass die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt sowie die Versorgungsfunktion der Stadtteil- und Nahversorgungszentren nachweislich nicht beeinträchtigt wird. Der erforderliche Nachweis wird durch das vorliegende Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner erbracht.	
5.2 <u>Verletzung der Vorgaben des regionalen Einzelhandelsforums</u> Durch das geplante Vorhaben werden die auch von der Hansestadt Lübeck mitgetragenen und beschlossenen Vorgaben des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts/ EHK (Einzelhandelsforum in der Wirtschaftsregion Lübeck) in erheblichem Maße verletzt. Insbesondere die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in dem geplanten „Scandinavian Center“ ist nicht vereinbar mit der Prämisse, dass solche Ansiedlungen primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen, also auch der Umlandgemeinden wie Bad Schwartau, erfolgen. Ziel des Einzelhandelsforums ist es, Innenstädte prioritär zu behandeln oder die Nahversorgung zu stärken. Diese Zielsetzung ist an städtebaulich nicht integrierten Lagen nicht zu erfüllen.	Bad Schw.*	**Die Vorgaben des regionalen Einzelhandelsforums werden nicht verletzt.** Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat sich in einer ergänzenden Stellungnahme für das Einzelhandelsforum anhand der Vorgaben des Einzelhandelsforums zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben auseinandergesetzt. Bezüglich des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass insbesondere aufgrund der umgesetzten Reduzierungsempfehlungen das Vorhaben positiver zu bewerten ist, als dies im Rahmen der Kurzprüfung durch das EH-Forums erfolgt ist. Mit dem Vorhaben ist die Weiterentwicklung eines bereits bestehenden und für die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Lübeck bedeutenden Einzelhandelsstandortes verbunden. Dadurch wird nicht nur die Versorgungsfunktion Lübecks, sondern auch Einzelhandelsattraktivität der Region gestärkt. So können derzeitige Kaufkraftabflüsse vorha-	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		beninduziert zumindest in Teilen wieder zurückgeholt werden. Zwar wird es innerhalb der Region zu Umsatzverlagerungen kommen, negative Auswirkungen von städtebaulicher oder raumordnerischer Relevanz können aufgrund der Reduzierungserfordernisse jedoch ausgeschlossen werden. Der Standort Herrenholz ist in dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck, das am 24.02.2011 durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossen worden ist, als Sonderstandort von regionaler Bedeutung ausgewiesen, an dem die Erweiterung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel unter der Maßgabe ermöglicht werden kann, dass „die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt sowie die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Dieser Nachweis wird durch das Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner erbracht. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den Zielen der Hansestadt Lübeck zur Einzelhandelsentwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Bezüglich des Ansiedlungsvorhabens in Lübeck-Dänischburg ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben sowohl für die Hansestadt Lübeck als auch für die gesamte Region einen deutlichen Attraktivitätsschub leisten wird. So können derzeitige Kaufkraftabflüsse vorhabeninduziert zumindest in Teilen wieder zurückgeholt werden. Zwar wird es innerhalb der Region zu Umsatzverlagerungen kommen, negative Auswirkungen von städtebaulicher oder raumordnerischer Relevanz können aufgrund der Reduzierungserfordernisse jedoch ausgeschlossen werden.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
		Das Vorhaben ist dabei nicht in der Innenstadt oder innerhalb eines Stadtteilzentrums unterzubringen und bedarf demnach eines Sonderstandorts. Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck wird der Vorhabenstandort als Sonderstandort von überregionaler Bedeutung aufgeführt, an dem die Entwicklung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel unter der Maßgabe ermöglicht werden kann, dass „die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt sowie die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Dieser Nachweis wird durch das Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner erbracht. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den Zielen der Hansestadt Lübeck zur Einzelhandelsentwicklung in ihrem Gemeindegebiet.	
Nr. 6 Sonstige Anregungen, Bedenken und Hinweise			
6.1 <u>Anpassung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes vom 24.02.2011 an das in Dänischburg geplante Vorhaben</u> Das Zentrenkonzept wird vom EHV insgesamt befürwortet, da es geeignet ist, verlässliche und verbindliche Rahmenbedingungen für künftige Investoren zu schaffen und künftige städtebauliche Entwicklungen gezielt zu steuern. Das im Zuge dieses Beschlusses nun aber das Vorhaben in Dänischburg als Sonderstandort mit aufgenommen wurde, entspricht nicht der rechtlich vorgesehenen Funktion solcher Konzeptionen. Die Ansiedlungsplanungen sollen sich an den Konzepten orientieren – nicht umgekehrt. In der Stellungnahme vom 12.01.2011 hat sich der Einzelhandelsverband Nord bereits kritisch zu dieser neuen	EHV* VMG*	**Das Zentrenkonzept 2011 trägt den aktuellen Zielen der Einzelhandelsentwicklung für die Hansestadt Lübeck Rechnung.** Wesentliche Ziele des am 24.02.2011 beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (Zentrenkonzept) sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Die grundlegenden Leitlinien des zuvor geltenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2009 (Favorisierung der Innenstadt, gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, bedarfsgerechte Stärkung der Stadtteilzent-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Regelung im Zentrenkonzept geäußert. Das Schreiben wurde der Stellungnahme beigelegt. Der VMG beklagt ebenfalls eine Anpassung („Zurechtbiegen") des Lübecker Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes an das geplante Vorhaben.		ren, Regelung der Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Zentren) wurden in Form von Leitsätzen in das neue Zentrenkonzept übernommen. Die aktuellen Planungen der Hansestadt Lübeck zur Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes im Stadtteil Buntekuh sowie zur Entwicklung des neuen Einzelhandelsstandortes in Dänischburg haben im Zentrenkonzept 2011 durch die Einstufung als Sonderstandorte regionaler bzw. überregionaler Bedeutung Berücksichtigung gefunden. In dem für diese beiden Sonderstandorte formulierten Leitsatz 2 wird dabei aber auch klargestellt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel hier nicht unbegrenzt, sondern nur unter der Maßgabe angesiedelt bzw. entwickelt werden kann, dass die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt sowie die Versorgungsfunktion der Stadtteil- und Nahversorgungszentren nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Dieser Nachweis wird für die beiden genannten Vorhaben durch das vorliegende Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner erbracht. Die Bebauungsplanung für den künftigen Einzelhandelsstandort Dänischburg steht somit im Einklang mit den Zielen des städtischen Zentrenkonzeptes.	
6.2 <u>Diskrepanz zwischen Aussagen des Einzelhandelsgutachtens und Ausführungen zum Bebauungsplan bezüglich der Auswirkungen auf die Oldenburger Innenstadt</u> Aus der Sicht der Stadt Oldenburg i.H. besteht eine Diskrepanz zwischen den im Einzelhandelsgutachten unter der Nr. 10.4.2.13 getroffenen und den im Textteil B (gemeint ist hier sicherlich die Begründung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27.52.01 getroffenen Aussagen bezüglich der	Oldenb.*	**Die Überschneidungen der Vorhabensortimente mit den Sortimenten der Oldenburger Innenstadt lassen keine Funktionsschwächung der Oldenburger Innenstadt erwarten.** Im benannten Kapitel des Einzelhandelsgutachtens wird ausgesagt, dass es lediglich zu einer begrenzten Überschneidung (nicht zu einer „Nichtüberschneidung") zwischen den Vorhabensortimenten und Innenstadtsor-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
innenstadtrelevanten Sortimente. Die im Einzelhandelsgutachten aufgestellte Aussage „Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Oldenburger Einzelhandel könnten insbesondere aufgrund der Nichtüberschneidung zwischen Vorhabensortimenten und Innenstadtsortimenten … ausgeschlossen werden“, werden nach dem Textteil B (bzw. in der Begründung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genau gegensätzlich dargestellt.		timenten der Stadt Oldenburg kommen wird, die nicht zu mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den Oldenburger Einzelhandel führen wird. Relevante Überschneidungen werden für die Sortimente Hausrat, Geschenkartikel, Wohnaccessoires sowie Haus- und Heimtextilien prognostiziert. Bei ermittelten Umverteilungsquoten zwischen 6,4% und 7,1% ist jedoch ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Innenstadt von Oldenburg i.H. nicht zu erwarten. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan stehen nicht im Widerspruch zu den Ausführungen des Einzelhandelsgutachtens.	
6.3 <u>Widerspruch zwischen unveränderter Festsetzung von Verkaufsflächen und diesbezüglichen Ausführungen im Auswertungsbericht zur Behördenbeteiligung</u> Im Vergleich des Bebauungsplanentwurfes vom 25.03.2011 zum Vorentwurf vom 18.05.2010 ist festzustellen, dass die Verkaufsfläche insgesamt sowie die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente unverändert geblieben sind. Dies steht im Widerspruch zu der im „Bericht zur Prüfung und Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen“ unter Ziffer 3 getroffenen Aussage: “Die Entwürfe der Bebauungspläne 27.52.01 (…) berücksichtigen die gutachterlichen Empfehlungen und die landesplanerischen Maßgaben zur Verkaufsflächenreduzierung für das IKEA-Vorhaben.“	Mölln*	**Die Aussage im Auswertungsbericht zur Behördenbeteiligung bzgl. der vorgenommenen Verkaufsflächenreduzierungen ist zutreffend.** Der zur Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB mit Stand 18.05.2010 vorgelegte Bebauungsplanentwurf berücksichtigte bereits die gutachterlichen Empfehlungen zur Reduzierung der Verkaufsflächen verschiedener zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente um insgesamt 4.750 m². Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.03.2011 ist die Verkaufsfläche der für das House of Living vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimente nachfolgend im Bebauungsplanentwurf vom 25.03.2011 um weitere 1.000 m² reduziert worden. Auch wenn die für das Einkaufszentrum insgesamt zulässige Verkaufsfläche mit 24.500 m² gegenüber der Antragstellung unverändert geblieben ist, ist die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente um insgesamt 5.750 m² reduziert worden.	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
6.4 <u>Infragestellen der für das Sortiment Hausrat/ Geschenkartikel/ Wohnaccessoires ermittelten Umverteilungsquote für die Stadt Mölln</u> In der überarbeiteten Fassung des Einzelhandelsgutachtens vom 21.03.2011 wurden die bisher getrennt betrachteten Sortimente Hausrat / Geschenkartikel und Wohnaccessoires zu einem Segment zusammengefasst. Für dieses zusammengefasste Segment wird für die Stadt Mölln eine Umverteilungsquote von -3,6% errechnet. In der Fassung vom 14.05.2010 betrug die Umverteilungsquote für das Segment Hausrat / Geschenkartikel -4,8% sowie für das Segment Wohnaccessoires -5,1%.	Mölln*	**Die übergreifende Zusammenfassung dieser zunächst getrennt betrachteten Sortimente führt zu keiner grundsätzlich anderen Bewertung des Vorhabens in Bezug auf diese Sortimente.** Die Zusammenfassung der zuvor getrennt betrachteten Sortimente Hausrat/ Geschenkartikel und Wohnaccessoires erfolgte aufgrund der schwer zu definierenden Abgrenzungskriterien und derselben Produktcharakteristika. So kann z.B. ein Großteil der unter diese Sortimente fallenden Waren sowohl als Geschenkartikel als auch als Wohnaccessoires bezeichnet werden. Im Bebauungsplan wurde daher eine diese beiden Sortimente übergreifende Festsetzung getroffen. Der Vollständigkeit halber wurde das Gutachten dahingehend angepasst, dass auch hier eine diese beiden Sortimente übergreifende Prüfung durchgeführt wurde. Dafür wurden die Umverteilungsquoten jedoch nicht einfach aufaddiert und dividiert, sondern das verwendete Huff-Modell zur Ermittlung der Umverteilungsquoten neu kalibriert. So wurden die in das Modell eingeflossenen Verkaufsflächenbestände, das Nachfragepotenzial, die Kaufkraftbindungsquoten und der Anteil der Umsätze, die an den Untersuchungsstandorten mit Kunden aus dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens in Dänischburg erzielt werden, angepasst. Dadurch stellten sich Verschiebungen in den Nachfrageströmen ein, die in veränderte Umverteilungsquoten mündeten. Zwar ergeben sich daraus Abweichungen in den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens, im Hinblick auf die städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen bewegen sich diese jedoch in einer Spannbreite, die zu keiner grundsätzlich anderen Bewertung des Vorhabens führen.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
6.5 <u>Zweckentfremdung einer an Wirtschaftsachse Hamburg – Fehmarn Belt gelegen Gewerbefläche</u> Die Industrie- und Handelskammer zu Lübeck und die Handelskammer Hamburg haben soeben ein Positionspapier „Wirtschaftsraum A1-Regionale Wirtschaftsachse Hamburg-Fehmarn Belt“ herausgegeben. Wesentlicher Inhalt ist die Forderung, vor allem entlang der A1 ausreichend Gewerbeflächen bereit zu stellen, die entsprechend den Bedürfnissen speziell von Branchen mit intensiven logistischen Verflechtungen entlang der Wertschöpfungskette gestaltet werden. Gemessen an solchen Forderungen entpuppt sich die Umwandlung des Industriegebietes Dänischburg in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel als besonders negative Zweckentfremdung. Auch wenn hier seit 2003 einzelhandelsrelevantes Baurecht besteht, wird das Gelände als potenzielle Gewerbefläche aufgefasst, da es sich bei den 2003 geplanten Einzelhandelsstrukturen um eine Phantom-Planung handelt, deren Realisierung an den Marktverhältnissen und fehlenden Investoren scheiterte. Insofern stünde einer Überplanung als Gewerbegebiet nichts entgegen. Eine planerische Einzelhandelsbrache ist für den Eigentümer unattraktiver als ein Gewerbegebiet, zumal es sich hier um eine attraktive, verkehrlich bestens an die A1 angebundene Fläche handelt. Zudem gibt es keine unproduktivere Verwendung von Gewerbeflächen als diejenige von Einzelhandelsnutzungen. Die Beschäftigungsdichte einer Nutzung von Grund und Boden für produzierendes Gewerbe liegt um ⅓ bis ¼ über derjenigen bei Nutzung für großflächigen Einzelhandel. Es kommt hinzu, dass die Arbeitsproduktivität je Erwerbstätigenstunde im Einzelhandel nur etwa ⅔ des Wertes von produzierendem Gewerbe erreicht. Berücksichtigt man sowohl Arbeitsplatzdichte als auch die Wertschöpfung der Beschäftigten, dann erreicht großflächiger Einzelhandel insgesamt nur ⅔ der Werte von produzierendem Ge-	VMG* VMG	**Die Entwicklung als Einzelhandelstandort wird an dieser Stelle Vorrang eingeräumt.** Auch die Hansestadt Lübeck ist im Zuge der Planungen für eine feste Fehmarn-Belt-Querung bemüht, entlang der A1 Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang anzubieten. In Abwägung mit dem Ziel, die Region als Wirtschaftsraum und die Stadt in ihrer oberzentralen Funktion durch die Ansiedlung des geplanten IKEA-Einrichtungshauses mit angegliedertem Fachmarkt- und Einkaufszentrum zu stärken, wird jedoch der Entwicklung der östlichen Teilfläche des ehemaligen Villeroy-&-Boch-Geländes als Einzelhandelsstandort Vorrang vor einer Vorhaltung als Gewerbefläche eingeräumt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der betreffenden Fläche planungsrechtlich schon seit Jahren nicht mehr um ein Gewerbe- oder Industriegebiet, sondern um ein Sondergebiet handelt, in dem gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 27.52.00 vor allem Einzelhandelsnutzungen aus dem Bau- und Einrichtungssektor zulässig sind. Auch wenn das seinerzeit von Villeroy & Boch verfolgte Konzept nicht zur Realisierung gekommen ist, handelt es sich hier seither um einen Sonderstandort für die Einzelhandelsentwicklung mit entsprechender planungsrechtlicher Absicherung. Mit der Unternehmensgruppe IKEA ist nun ein Investor bereit, sich an dem Standort mit dem geplanten IKEA Scandinavian Centre anzusiedeln mit den für die Hansestadt Lübeck wichtigen positiven Effekten wie Revitalisierung einer Gewerbebrache zu einem für die Region bedeutsamen Fachmarkt- und Einkaufszentrum, Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung des Oberzentrums Hansestadt Lübeck und Schaffung von Arbeitsplätzen.	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ein-wender	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
werbe. Es ist zwar richtig, dass der Einzelhandel die höchsten Grundstückspreise zahlt. Aber dafür spart er an der Zahl der Arbeitsplätze und an der Bezahlung der Beschäftigten.		Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben stehen im Umfeld des Plangebietes bisher unbebaute Gewerbegrundstücke innerhalb des südlich angrenzenden B-Plans 27.53.00 (5,7 ha) sowie im westlichen Teil des ehemaligen V&B-Geländes (ca. 10 ha) zur Verfügung.	

noch zu Anlage 11

Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) vom 04.11.2011)

Teil B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Nr. 7 Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 22.09.2011 mit Verweis auf Schreiben vom 29.04.2011)		
7.1 Keine direkten Zufahrten und Zugänge zur BAB A 226 und zur freien Strecke der L290 Zur BAB A 226 und zur freien Strecke der Dänischburger Landstraße dürfen keine direkten Zufahrten und Zugänge angelegt werden	Direkte Zufahrten und Zugänge zu den Ausfahrten der Autobahn sind nicht vorgesehen und aufgrund der vorhandenen und geplanten Lärmschutzwände und -wälle faktisch nicht möglich. Gleiches gilt auch für die freie Strecke der L290 nördlich des Knotens 2. Auf eine darüber hinausgehende ergänzende Bebauungsplan-Festsetzung zum Ausschluss von Zufahrten wurde daher verzichtet. Eine solche Festsetzung ist an Bundes- und Landesstraßen auch deshalb entbehrlich, da die Anlage von Zufahrten außerhalb der Ortslagen gemäß Bundesfernstraßengesetz bzw. Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein als Sondernutzungen der Erlaubnis des zuständigen Landesbetriebes bedürfen.	bereits berücksichtigt
7.2 Vorlage von Planungsunterlagen beim LBV-SH Für den Umbau der Knotenpunkte der L290 bzw. Dänischburger Landstraße mit den Autobahnrampen Nord und Süd sowie mit der Dänischburger Landstraße mit der Planstraße A sind vor Baubeginn dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV-SH), Niederlassung Lübeck folgende Unterlagen zu Prüfung und Genehmigung vorzulegen: a) Detailplanunterlagen und -nachweise für den Umbau - Lageplan M 1:250. - Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben,	Die für die Genehmigung erforderlichen Planungsunterlagen werden vom Vorhabenträger erarbeitet und LBV-SH, Niederlassung Lübeck im weiteren Planungsverfahren zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden. Näheres hierzu wird in einer zwischen dem LBV-SH und dem Vorhabenträger zu schließenden Verwaltungsvereinbarung geregelt werden.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
- Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, - Markierungs- und Beschilderungsplan sowie - Kapazitätsnachweise b) verkehrstechnischen Unterlagen für Signalisierung bzw. Änderung der Signalisierung der vorgenannten Knotenpunkte		
7.3 Vorlage prüffähiger Planunterlagen der geplanten Lärmschutzanlagen beim LBV-SH Dem LBV SH, Nd. Lübeck sind prüffähige Planunterlagen der geplanten Lärmschutzanlagen an der BAB A 226 (Rampe Süd) und an der L290 zur Abstimmung vorzulegen.	Das zum Bebauungsplan erstellte Schallgutachten, das Grundlage für die Festsetzung von Lärmschutzanlagen ist, wurde dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck und dem Bereich Verkehr der Hansestadt Lübeck im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB vorgelegt. Lage und Höhen der vorgesehenen Lärmschutzwände an der BAB A 226 (Rampe Süd) und an der L290 sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes planfeststellungsersetzend festgesetzt sowie im zugehörigen Erschließungsplan (VEP Teil B) enthalten. Bebauungsplan und Erschließungsplan sind mit dem LBV-SH im Rahmen der Behördenbeteiligung abgestimmt worden. Die Vorlage prüffähiger Planunterlagen zu den geplanten Lärmschutzanlagen wird in einer zwischen dem LBV-SH und dem Vorhabenträger zu schließenden Verwaltungsvereinbarung geregelt werden.	bereits berücksichtigt
7.4 Freihaltung der Straßenbaulastträger von Schadensersatzansprüchen Dritter in Bezug auf die Lärmschutzanlagen Der jeweilige Straßenbaulastträger ist von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizuhalten, die durch die Errichtung oder das spätere Vorhandensein der Lärmschutzanlagen entstehen oder damit im Zusammenhang stehen.	Sofern Schadensersatzansprüche von Seiten betroffener Grundstückseigentümer mit Bezug auf die geplanten Lärmschutzanlagen geltend gemacht werden sollen, hätte diese von den Betroffenen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebracht werden müssen. Dieses ist nicht erfolgt, sodass Schadenersatzansprüche nicht zu erwarten sind.	zur Kenntnis nehmen und klarstellen
7.5 Nachrichtliche Darstellung von Straßenquerschnitten der BAB A 226 (Rampe Süd) und der L 290 im B-Plan	Die Querprofile der Autobahnrampen und der Dänischburger Landstraße inklusive der Lärmschutzanlagen sind als planfest-	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Straßenquerschnitte der BAB A 226 (Rampe Süd) und der L 290 einschließlich Lärmschutzanlagen sind im B-Plan nachrichtlich darzustellen.	stellungsersetzende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Darüber hinaus werden die Querprofile zur Beschreibung der Bauverpflichtung des Vorhabenträgers in den Durchführungsvertrag als Anlagen aufgenommen.	
7.6 <u>Berücksichtigung der Schallemissionen von den Straßen des überörtlichen Verkehrs bei den Festsetzungen zum Immissionsschutz</u> Es wird davon ausgegangen, dass die zum B-Plan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von den Straßen des überörtlichen Verkehrs ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.	Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die von den auszubauenden bzw. neu herzustellenden Straßen ausgehenden Schallemissionen abschnittsweise ermittelt. Infolge des Ausbaus der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (Autobahnausfahrten sowie Dänischburger Landstraße im Abschnitt zwischen den Autobahnrampen) und der auf den betreffenden Straßenabschnitten prognostizierten Verkehrsmengen, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Straßen erforderlich und werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Bestimmung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden wurde die aus Verkehrs- und Anlagenlärm (Gewerbelärm) resultierende Gesamtlärmbelastung berücksichtigt.	bereits berücksichtigt
Nr. 8 IHK zu Lübeck (Schreiben vom 21.09.2011 mit Verweis auf Schreiben vom 28.04.2011)		
8.1 <u>Kreuzungsfreie Führung des Verkehrs zwischen Autobahn A226 und Vorhabengrundstück</u> Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Verkehrsbereich, mit neuen Straßen und neuer Linienführung sind richtig und wichtig. Da die Dänischburger Landstraße ein Engpassfaktor bleiben wird, wird eine große Lösung vorgeschlagen. Die geplanten Aus- und Umbaumaßnahmen an den Autobahnrampen und an der Dänischburger Landstraße und die vorgesehene Verkehrsführung stellen zwar ein Optimum im Rahmen der räumlichen Restriktionen dar, werden aber Staubildungen zu Spitzenzeiten nicht wirksam verhindern können, da die Dä-	Im Rahmen einer Verkehrssimulation, die im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Vorhaben durchgeführt wurde, ist nachgewiesen worden, dass die geplanten Aus- und Umbaumaßnahmen ausreichen, um die zu erwartenden Verkehre unter normalen Randbedingungen (keine Unfälle, keine Baustellen auf der BAB) verkehrstechnisch abwickeln zu können, ohne dass es dabei zu Rückstaus auf der Autobahn kommen wird. Angesetzt wurde dabei das Spitzenstundenintervall für den Tagestyp (Normalwerktag bzw. Samstag) im Spitzenmonat. Zudem sollen die drei lichtsignalgeregelten Knoten im Zuge der Dänischburger Landstraße eine verkehrsabhängige Steuerung mit Stauerfassung erhalten.	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
nischburger Landstraße der Engpassfaktor bleibt. Zur Vermeidung von Staubildungen an Sonnabenden und zu touristischen Spitzenzeiten wäre eine große Lösung in Form einer kreuzungsfreien Führung des Zu- und Ablaufs zwischen Autobahn A226 und Vorhabengrundstück ideal. Nur so kann in Zukunft ein geordneter Verkehrsfluss des Areals Dänischburg erreicht werden.	Auf dem Vorhabengelände wird der zufließende Verkehr zunächst einmal jeweils über längere Zufahrtswege ohne unmittelbar anschließende Stellplätze geführt, wodurch Behinderungen durch ein- und ausparkende Fahrzeuge und in der Folge auch Rückstaus auf die öffentlichen Straßen vermieden werden. Zudem ist eine Verkehrslenkung zur getrennten Führung des Hauptzufahrt- und –ausfahrtverkehrs vorgesehen. Die geforderte kreuzungsfreie Zuführung des Verkehrs von der Autobahn auf das Vorhabengelände ist daher aus verkehrstechnischen Gründen nicht erforderlich. Kreuzungsfreie Verkehrsführungen setzen zudem Überführungen oder Untertunnelungen der Dänischburger Landstraße voraus, deren Realisierung mit erheblichen Eingriffen in benachbarte Grundstücke verbunden wäre. Sofern solche Lösungen hier bautechnisch überhaupt machbar sind, kämen sie nicht zuletzt auch aus Kostengründen nicht Betracht.	
Nr. 9 Lübeck Management (Schreiben vom 28.09.2011)		
9.1 <u>Massive Unterschätzung des tatsächlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens</u> Die der Verkehrsprognose zum B-Plan zugrundegelegten Prämissen erscheinen fragwürdig. Dies gilt insbesondere für die angenommene Kundenfrequentierung mit (absolut) 20.225 Kunden/ Tag für montags – donnerstags und 31.000 Kunden/ Tag für freitags und samstags, da diese Zahlen nur den Besucherzahlen von herkömmlichen Einkaufszentren der geplanten Größenordnung entsprechen ohne den Frequenzbringer IKEA (vgl. u.a. EHI Shoppingcenter-Report). Hinzu kommt, dass die angenommene Koppelungsquote von 30% ebenso überdurchschnittlich hoch liegt wie die unterstellte Mehrfachbelegung der Pkw mit 1,5 bis 2,0 Personen (ein Wert, der normalerweise nur an Wochenenden oder bei Einrichtungshäusern, jedoch nicht	Für die Berechnungsansätze im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde zum einen das Besucheraufkommen im Spitzenmonat des Jahres 2009 für ähnlich strukturierte IKEA-Standorte in Deutschland herangezogen. Als Vergleichsstandorte wurden Oldenburg und Mannheim herangezogen, die eine ähnliche Nutzungsmischung, wie sie für Lübeck geplant ist, aufweisen und für die Verkehrsstatistiken in der erforderlichen Struktur und Detailschärfe zur Verfügung stehen. Für das Einkaufszentrum sowie den Bau- und Gartenmarkt wurde zudem auf Erhebungen für vergleichbare Nutzungen und auf in der Fachliteratur dokumentierte Indexe zurückgegriffen. Die herangezogenen Daten und Quellen, die aufgestellten Prämissen und die Ableitung der Verkehrsprognose für das	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
bei herkömmlichen Einkaufszentren erreicht wird.). Zusammengenommen führen diese Prämissen zu einer massiven Unterschätzung des tatsächlichen Verkehrsaufkommens, insbesondere in Spitzenzeiten wie Freitagabend oder samstags.	IKEA Scandinavian Centre sind in dem Verkehrsgutachten zum Vorhaben detailliert wiedergegeben. Sie wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung mit den zuständigen und verantwortlichen Abteilungen des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr SH sowie des Bereichs Verkehr der Hansestadt Lübeck abgestimmt, die diese Prämissen für angemessen und ausreichend erachtet haben. Insofern wird von einer gutachterlich fundierten und belastbaren sowie in ihrer Höhe angemessenen Verkehrsprognose für das Vorhaben ausgegangen.	
9.2 <u>Befürchtung massiver Verkehrsbehinderungen bis hin zu Stauungen auf der Autobahn</u> Es ist fraglich, ob die vorgesehenen Aus- und Umbaumaßnahmen zur Verkehrserschließung ausreichend sind, um die zu erwartenden, bisher massiv unterschätzten Verkehrsströme, insbesondere in Spitzenzeiten wie Freitagabend oder samstags zu bewältigen, oder ob mit Rückstauungen bis zur Autobahn oder auf der Autobahn zu rechnen ist. Dies gilt insbesondere für die bereits stark belastete Dänischburger Landstraße. Die zu niedrig angesetzte Stellplatzanzahl (siehe 9.3) und die daraus resultierenden Parksuchverkehre werden diese Situation noch verschärfen.	Im Rahmen einer Verkehrssimulation, die im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Vorhaben durchgeführt wurde, ist nachgewiesen worden, dass die geplanten Aus- und Umbaumaßnahmen an der Autobahn A226 und der Dänischburger Landstraße sowie die geplanten Maßnahmen zur Verkehrslenkung auf den öffentlichen Straßen (getrennte Führung von Hauptzufahrt / Hauptausfahrt) und auf dem Vorhabengelände ausreichen, um die zu erwartenden Verkehre unter normalen Randbedingungen (keine Unfälle, keine Baustellen auf der BAB) verkehrstechnisch abwickeln zu können, ohne dass es dabei zu Rückstaus auf der Autobahn kommen wird. Für die Simulation wurde das Spitzenstundenintervall für den Tagestyp (Normalwerktag bzw. Samstag) im Spitzenmonat angesetzt. Zudem sollen die drei lichtsignalgeregelten Knoten im Zuge der Dänischburger Landstraße eine verkehrsabhängige Steuerung mit Stauerfassung erhalten. Positiv hervorzuheben ist weiterhin die günstige Lage der Autobahnausfahrt für den weitaus größten Kundenzustrom (aus Richtung Hamburg, insgesamt ca. 68% des Zulaufs), so dass der Verkehr über den signalgesteuerten Knoten 3 (südliche Autobahnausfahrt – Dänischburger Landstraße – IKEA-Zufahrt) direkt auf das Vorhabengelände abgeführt werden kann, wo die innere Verkehrsführung zu den Stellplatzflächen so an-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	geordnet ist, dass Rückstaus auf die öffentlichen Straßen z.B. aufgrund von Parksuch- und/oder Einparkvorgängen auch zu Spitzenbelastungssituationen vermieden werden. Für den Hauptzufahrt- und –ausfahrtverkehr ist weiterhin eine Verkehrslenkung durch Beschilderung auf den öffentlichen Straßen und durch getrennte Verkehrsführung und Beschilderung auf dem Vorhabengelände vorgesehen.	
9.3 <u>Zu niedrig angesetzte Anzahl der Kundenstellplätze im IKEA Scandinavian Centre und befürchtete Erhöhung</u> Bei der Anzahl der tatsächlich zu erwartenden täglichen Besucher wird die relevante Anzahl der Stellplätze deutlich über den angenommenen 2.750 liegen. Die geplante Anzahl von 2.750 Stellplätzen würde bei einem unterstellten Umschlag von 3 Pkw/ Tag nur für 8.250 Pkw / Tag und damit nur für 16.500 Besucher / Tag ausreichen. Bei der Ermittlung der erforderlichen Kundenstellplätze für das Vorhaben können die Richtzahlen des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein nicht greifen, wird doch an anderer Stelle (zum Beispiel bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes und der Generierung von Streuumsätzen) auf die „Ausnahmestellung“ des Planvorhabens abgehoben. Dieses dann bei der Ermittlung der Stellplatzanzahl mit „normalen“ Maßstäben zu messen, ist ein weiterer logischer Bruch in der Argumentation des B-Plans. Im Bebauungsplan ist keine Obergrenze für die Anzahl der Stellplätze definiert. Auch die Stellplätze für Mitarbeiter sind nicht begrenzt. Daher ist eine Ausdehnung der Anzahl der Stellplätze über das derzeit geplante Maß hinaus vorprogrammiert.	Bei Umsetzung der Planung für die erste Realisierungsstufe, d.h. mit Verkaufsflächen (Vkf.) von 19.500 m² im Einrichtungshaus, 24.500 m² im Einkaufszentrum und 10.000 m² im Bau- und Gartenmarkt liegt der Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der geplanten Anzahl von Restaurantplätzen (rd. 600) und der sonstigen Nutzflächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen (ca. 2.100 m²) bei 2.530 – 2.550 Stellplätzen, so dass die gemäß Vorhabenplan vorgesehenen 2.600 Stellplätze für den Stellplatzausweis ausreichen. Die Ermittlung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze erfolgt dabei in Anwendung der Richtzahltabelle zum Stellplatzerlass Schleswig-Holstein und unter Berücksichtigung der Lübecker Anwendungspraxis bei vergleichbaren Einzelhandelsvorhaben wie dem CITTI-Park, bei dem es sich ebenfalls um ein Einkaufszentrum von überörtlicher Bedeutung handelt. Dabei wurde die Richtzahl von 1 Stpl./20 m² Verkaufsfläche (Vkf.) nicht nur für das Einkaufszentrum, sondern auch für das IKEA-Einrichtungshaus in Ansatz gebracht. Für den Bau- und Gartenmarkt werden bei der Genehmigung vergleichbarer Vorhaben in Lübeck Richtzahlen von 1 Stpl./40 m² normaler Vkf. bzw. 1 Stpl./100 m² Lagerfläche in einem Drive-In in Ansatz gebracht. Sollte sich in der Praxis herausstellen, dass die von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geforderten bis zu 2.600 Stellplätze nicht ausreichen, kann und wird die Bauaufsichtsbehörde den Nachweis zusätzlicher Stellplätze fordern. Zu-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	sätzliche Stellplätze können dabei im Bedarfsfall auf den westlichen Nachbargrundstücken (ebenerdig oder in einem Parkhaus) oder unmittelbar in Tiefgaragen unter der Stellplatzfläche bzw. in mehrgeschossigen Parkhäusern bzw. Parkpaletten auf dem Vorhabengelände nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan ermöglicht dementsprechend auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze gleichermaßen die Errichtung von Tiefgaragen wie von Parkhäusern/Parkpaletten. Die Schaffung zusätzlicher Parkplätze wird voraussichtlich bei Umsetzung der 2. Ausbaustufe des IKEA-Einrichtungshauses (voraussichtlich 4 und höchstens 6 Jahre nach Inbetriebnahme der 1. Ausbaustufe) erforderlich werden, es sei denn, dass der tatsächliche Bedarf des Fachmarkt- und Einkaufszentrums nach den Erfahrungen der ersten Betriebsjahre unter den errechneten Werten liegen sollte. Für den Stellplatznachweis der 2. Ausbaustufe des Einrichtungshauses bieten sich die oben genannten Möglichkeiten im Vorhabengebiet oder auf benachbarten Grundstücksflächen an. Eine abschließende Ermittlung des Stellplatzbedarfes für das konkrete Vorhaben erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der konkreten Verkaufs- und sonstigen Nutzflächen Die Festsetzung einer Stellplatz-Obergrenze wird nicht für erforderlich erachtet.	
Nr. 10 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg / Schwerin (Schreiben vom 07.09.2011)		
10.1 <u>Erforderliche Abstimmung bezüglich der Eintragung von Leitungsrechten über die Bahnbetriebsflächen</u> Es bestehen Bedenken gegen die Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche über die unter Eisenbahnfachplanungshoheit stehende Bahnbetriebsflächen. Der auf dem Grundstück lastende Eisenbahnfachplan hat in jedem Fall	Die erforderliche Klärung mit der DB Netz AG, Regionalbereich Nord und mit der DB Services Immobilien GmbH erfolgte im Rahmen der Behördenbeteiligung. Von beiden Unternehmen wurden in ihren Stellungnahmen keine Bedenken gegenüber der im Bebauungsplan vorgesehenen Sicherung von Leitungsrechten für die betreffende Fläche vorgebracht.	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Vorrang vor anderen Nutzungen. Rechte Dritter an den zweckbestimmten Grundstücken können insoweit nicht begründet werden. Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist im Einzelfall möglich, aber nur wenn keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die nach Fachplanungsrecht gesicherten Anlagen, Flächen oder Räume entstehen. Dies kann seitens des Eisenbahn-Bundesamtes nicht beurteilt werden. Eine Klärung hierzu ist mit dem Infrastrukturbetreiber (hier DB Netz AG über DB Services Immobilien GmbH) erforderlich.	Unter Umständen kann auf die im Bebauungsplan vorgesehene dingliche Sicherung des Leitungsrechtes durch entsprechende Eintragung in das Grundbuch auch verzichtet werden, sofern der für den Durchlass bestehende Kreuzungsvertrag um eine entsprechende Reglung für die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Café/Bistro an der Trave ergänzt werden kann. Dieses Vorgehen wird vom Vorhabenträger angestrebt.	
10.2 <u>Forderung einer textlichen Festsetzung zur Klarstellung der Priorität des Eisenbahnfachplans</u> Sofern von Seiten der DB Netz AG als Infrastrukturbetreiber der Eisenbahnanlagen keine Bedenken gegen das vorgesehene Leitungsrecht bestehen, wird eine textliche Festsetzung erforderlich, die klarstellt, dass der Eisenbahnfachplan prioritär ist.	Eine Festsetzung, dass eisenbahnrechtliche Planungen und Genehmigungen auf Bahnflächen Vorrang vor Festsetzungen des Bebauungsplanes haben, ist nicht erforderlich. Der Bebauungspan beinhaltet neben der Sicherung von Leitungsrechten (siehe vorangehenden Punkt), die durch den Bebauungsplan im Übrigen nur vorbereitet und nicht unmittelbar festgesetzt wird, keinerlei Festsetzungen auf Bahnflächen. In der Begründung wird entsprechend auf die eisenbahnrechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren für den geplanten Bahnhaltepunkt verwiesen.	nicht berücksichtigen
Nr. 11 DB Services und Immobilien GmbH (Schreiben vom 05.10.2011)		
11.1 <u>Ausschluss von Schäden oder nachteilige Auswirkungen für Bahnanlagen durch Bauarbeiten und Nutzung</u> Der Eisenbahnbetrieb auf der Strecke Lübeck – Lübeck-Travemünde darf durch Bauarbeiten und Nutzung nicht gestört, gefährdet oder behindert werden.	Die Realisierung des geplanten Vorhabens lässt Störungen, Gefährdungen oder Behinderung des Eisenbahnbetriebs nicht erwarten. Unbenommen dessen wurde der Hinweis an den Vorhabenträger mit der Aufforderung um Berücksichtigung bei der Bauausführung bzw. -ausschreibung weitergegeben.	zur Kenntnis nehmen
11.2 <u>Berücksichtigung der Bahnstrecke mit ihren planfestgestellten Anlagen (hier insbesondere Abwasserkanal)</u> Hinsichtlich des Vorhabens sind die o.g. Eisenbahnstrecke mit ihren planfestgestellten Anlagen (Eisenbahnüberweg und Ab-	Die Eisenbahnstrecke und der Eisenüberbahnüberweg sind insofern berücksichtigt worden, als dass die Bahnanlagen und der Überweg gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Bahnanlagen gemäß § 18 Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) in	zur Kenntnisnehmen, tlw. bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
wasserkanal in km 7,843) zu berücksichtigen. Für den Abwasserkanal besteht ein Kreuzungsvertrag. Sollte der bestehende Kreuzungsvertrag auf einen neuen Vertragspartner übertragen werden, ist u.a. das zukünftige Aufkommen des einzuleitenden Wassers zu überprüfen. Eine Stellungnahme von dem zuständigen Netzbezirk der DB Netz AG ist hier unerlässlich.	die Planzeichnung des B-Plans übernommen worden sind. Hinsichtlich des bestehenden Kreuzungsvertrags für den Abwasserkanal wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Grundstücksübergabe von Villeroy & Boch auf IKEA auch eine Übertragung des bestehenden Kreuzungsvertrags des bisher von Villeroy&Boch genutzten Abwasserkanals unter der Bahnstrecke anzunehmen ist. Die Hinweise auf den Abwasserkanal in km 7,843 und den Kreuzungsvertrag sowie auf eine Überprüfung des zukünftigen Aufkommens für das einzuleitende Wasser wurden daher an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Beteiligung der DB Netz AG, Regionalbereich Nord, Produktionsdurchführung Kiel erfolgte im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan. Mit Stellungnahme vom 30.09.2011 hat die DB Netz AG keine Bedenken bezüglich des Abwasserkanals und des bestehenden Kreuzungsvertrages vorgebracht.	
11.3 <u>Sicherstellung der Einhaltung von Grenzwerten bezüglich in das Plangebiet hineinwirkende Immissionen der Bahn</u> Wegen der von der benachbarten Bahnanlage in das Plangebiet hineinwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.	Unter Berücksichtigung der nutzungsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der im Plangebiet weder Wohn-, noch sonstige besonders lärmsensible Nutzungen zulässt, wird davon ausgegangen, dass besondere Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Bahnlärm voraussichtlich nicht erforderlich sind. Ein ggf. erforderlicher Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beachtung der gängigen Regelwerke (DIN 4109) geführt werden. Gleiches gilt für den Nachweis der hinreichenden Berücksichtigung von Erschütterungen durch den Bahnverkehr auf der Grundlage geltender Bestimmungen (DIN 4150; VDI-Richtlinie 2057 etc.), um schädliche Auswirkungen auf Gebäude und auf den Menschen auszuschließen. Ein Hinweis auf bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Erschütterungsimmissionen, die u.U. infolge der angrenzenden Bahntrasse erforderlich sein	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	können, wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Da es sich hierbei nicht um eine Festsetzung, sondern nur um einen Hinweis handelt, dessen Inhalt dem Vorhabenträger bekannt ist, muss für die redaktionelle Ergänzung des Planes kein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.	
Nr. 12 DB Netz AG (Schreiben vom 30.09.2011 mit Verweis auf das Schreiben vom 18.08.2010)		
12.1 Darstellung der Bahnlinie Lübeck – Lübeck-Travemünde als nicht überplanbare Fläche Die Bahnlinie sollte in der Plandarstellung als nicht überplanbare Fläche dargestellt werden.	Die Bahntrasse ist gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Bahnanlagen gemäß § 18 Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) in die Planzeichnung des B-Plans übernommen worden.	bereits berücksichtigt
12.2 Festlegung eines Abstandes/ einer Höhe für Gehölzstrukturen entlang der Bahn Für die Gehölzstrukturen entlang der Bahn sollten noch ein Abstand und eine Höhe festgelegt werden, da die Strecke elektrifiziert ist (15kV Oberleitung) und hier Sicherheitsabstände einzuhalten sind.	Der Hinweis auf einzuhaltenden Höhen und Sicherheitsabstände für Gehölzstrukturen im nähren Umfeld der Bahntrasse ist an den Vorhabenträger mit der Aufforderung weitergegeben worden, die Anforderungen im Rahmen der konkreten Planung von Pflanz- und Pflegemaßnahmen mit der Bahn abzustimmen und zu berücksichtigen.	bereits berücksichtigt
Nr. 13 Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 29.09.2011)		
13.1 Anpassung der Hinweise auf wasserrechtliche Erfordernisse in der Begründung auf korrekte Rechtsgrundlagen Die in der Begründung unter Pkt. 5.13 und Pkt. 10.1 getroffenen Formulierungen im Hinblick auf die Rechtsgrundlagen für eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigungspflicht zur Errichtung des Anlegestegs und für einen Ausschluss bestimmter Farbgebungen und Beleuchtungen von Flächen, die zur Trave sichtbar sind, sind zu korrigieren bzw. zu ergänzen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Angaben in der Begründung werden entsprechend korrigiert bzw. ergänzt.	berücksichtigen
13.2 Anforderungen hinsichtlich der Werbeflächen und ihrer Beleuchtung am geplanten Werbepylon	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Werbepylon erfolgt	zur Kenntnis nehmen und im

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Aufgrund der vorgelegten Visualisierung vom IKEA Scandinavian Centre ist davon auszugehen, dass der Werbepylon zu keiner Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen wird. Eine Blendung der Schifffahrt ist durch eine entsprechend gewählte Lichtstärke bzw. durch eine indirekte Lichtstärke bzw. durch eine direkte Beleuchtung auszuschließen. Es bleibt dem WSA Lübeck aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs vorbehalten, dass störende Lichtquellen abgeschaltet, in der Lichtstärke vermindert oder Abblendmaßnahmen ergriffen werden müssen. Künftige Veränderungen an den Werbeflächen des Werbepylonen sind dem WSA Lübeck jeweils gesondert zur Stellungnahme vorzulegen.	eine Beteiligung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck.	Baugenehmigungsverfahren berücksichtigen
Nr. 14 E.ON Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 28.04.2011 und vom 07.06.2010)		
14.1 <u>Beibehaltung der Planungen für einen Kraftwerksstandort in Lübeck Siems</u> Die E.ON Kraftwerke GmbH verwiesen auf die Absicht des Unternehmens, an den Planungen für einen Kraftwerksstandort auf betriebseigenen Flächen in Lübeck Siems festzuhalten. Der Standort liegt etwa 300 m östlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01. Bezüglich der Planungen für einen Kraftwerksstandort wird auf diesbezügliche Darstellungen und Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck und im Regionalplan für den Planungsraum II vom 24.09.2004 verwiesen. Darüber hinaus hatte sich die E.ON Kraftwerke GmbH für eine Berücksichtigung des Kraftwerksstandortes im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein eingesetzt. Weiterhin hat das Unternehmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes 27.54.00 und der zugehörigen 93. FNP-Änderung gefordert, dass der Standort als Kraftwerksstandort geeignet bleibe. Vor	Die Absicht der E.ON Kraftwerke GmbH an der Beibehaltung des Standortes Siems als Kraftwerksstandort ist bekannt. Auf die Bauleitplanung für das in Lübeck-Dänischburg geplante IKEA-Vorhaben haben diese Planungsabsichten keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
diesem Hintergrund werden die nachfolgenden aufgeführten Anregungen und Bedenken zur Planung eines Fachmarkt und Einkaufszentrums in Lübeck Dänischburg vorgebracht:		
14.2 Mögliche Einschränkungen für den Kraftwerksstandort Lübeck-Siems Die E.ON befürchtet durch das Vorhaben in Dänischburg eine Einschränkung des für den Kraftwerkstandort in Lübeck-Siems zugebilligten Lärmkontingents. Zur Begründung werden konkrete Daten genannt und auf einen Bericht des TÜV Süd verwiesen, der der Stellungnahme als Anlage beiliegt. Konkret wird in Frage gestellt, ob schalltechnisch gutachterlich untersucht ist, welche Kontingentverteilung zwischen den drei Planvorhaben (IKEA B-Plan 27.52.01, B-Plan 27.54.00 und der Kraftwerksfläche) für das durch alle drei Planvorhaben betroffene Wohngebiet zwischen Dänischburger Landstraße, Tannenstraße, BAB 226 und Langenreem besteht. Es ist insofern zweifelhaft, ob das für das Kraftwerk verbleibende Kontingent für eine Kraftwerksrealisierung ausreicht.	Die Bauleitplanung für das geplante IKEA-Vorhaben in Lübeck-Dänischburg kann sich unter Immissionsschutzgesichtspunkten nicht auf die Planungen für einen Kraftwerksstandort auf dem E.ON-Gelände auswirken, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 27.52.01 für das überplante V&B-Gelände ausschließlich ein Sondergebiet für Einzelhandelsnutzungen festsetzt und diesem Sondergebiet hinsichtlich der hinzunehmenden Lärmbelastung kein höherer Schutzanspruch zuzumessen ist, als er auch nach bisherigem Planungsrecht für das Plangebiet anzusetzen ist. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan 27.52.00 sieht für die jetzt überplanten Teilflächen des V&B-Geländes vorwiegend die Festsetzung von Sondergebieten für Einzelhandels- und Entertainmentnutzungen sowie für ein Hotel vor. Lediglich eine in ihrer Größe untergeordnete Teilfläche des Plangebietes war bisher als Gewerbegebiet überplant. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 27.52.01 somit keine Nutzungen mit höherem als dem bisher zulässigen Lärmschutzanspruch ermöglicht, kann sich die Bebauungsplanung auch nicht auf Lärmkontingentierung für ein anders Vorhaben auswirken. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem vorgelegten Gutachten ist daher an dieser Stelle entbehrlich. Bezüglich der Auswirkungen des Bebauungsplanes 27.54.00 auf einen neuen Kraftwerksstandort auf dem E.ON-Gelände in Siems wird auf die diesbezügliche Prüfung gleichlautenden Bedenken verwiesen, die von der E.ON GmbH in dem zugehörigen Bebauungsplanverfahren vorgebracht worden sind.	klarstellen und nicht berücksichtigen
14.3 Mögliche Einschränkungen der verkehrlichen Leistungsfä-	Infolge der Umsetzung des IKEA-Vorhabens wird es zu einer	klarstellen und

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
higkeit des Straßennetzes. Durch die Planung wird sich der Verkehr auf den Straßen– teilweise sicher auch in den Nachtstunden – erheblich erhöhen, so dass auf den Zubringerstraßen keine Kapazitäten für andere Nutzungen, u.a. für das Kraftwerk in Siems, verbleiben. Wenn von einer Nichtbeeinflussung der verkehrlichen Erreichbarkeit des Kraftwerksstandortes durch den B-Plan 27.52.01 ausgegangen wird, ist zu fragen, wie dies nachgewiesen wird	erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Dänischburger Landstraße kommen. Hiervon betroffen sein wird vor allem der Abschnitt der Dänischburger Landstraße zwischen den Zu- und Abfahrten zur Autobahnanschlussstelle Lübeck Dänischburg. Um die zu erwartenden Verkehrsaufkommen auch in den Spitzenstunden verkehrstechnisch abwickeln zu können, werden die betroffenen Abschnitte der Dänischburger Landstraße und der Autobahnzu- und –abfahrten entsprechend ausgebaut werden. Grundlage der Ausbauplanungen ist ein mit den betroffenen Straßenbaulastträgern abgestimmtes Verkehrsgutachten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch der sonstige (nicht auf das IKEA-Vorhaben bezogene) öffentliche Verkehr im Verlauf der Dänischburger Landstraße auch künftig weitestgehend reibungslos abgewickelt werden kann. Grundlage hierfür bildet das für das Vorhaben erstellte Verkehrsgutachten. Das E.ON-Gelände wird somit auch künftig über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung mit einer dann ausgebauten Autobahnanschlussstelle verfügen. Bezüglich der Befürchtung, dass das Lkw-Verkehrsaufkommen insbesondere zu den Nachtstunden erheblich zunehmen könnte, kann insofern entkräftet werden, als eine nächtliche Anlieferung nicht vorgesehen ist. Für die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 besteht kein Änderungsbedarf.	nicht berücksichtigen
14.4 Mögliche Auswirkungen des Schiffsanlegers auf die Kühlwasserentnahme Durch den geplanten Schiffsanleger wird aufgrund von Auswirkungen auf die Strömungsverhältnisse eine Beeinträchtigung der Kühlwasserentnahme für ein geplantes Kraftwerk befürchtet. Wenn von einer Nichtbeeinflussung der Versorgung des Kraft-	Der lediglich für Schiffe der Personenschifffahrt mit geringem Tiefgang geplante Anleger wird höchstens 50 m in die Trave hineinragen. Zwar können kleinräumige Veränderungen der Strömungsverhältnisse durch die Errichtung eines Anlegesteges nicht ausgeschlossen werden, es liegen jedoch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass sich diese Veränderungen noch in 300 m Entfernung derart auswirken können, dass die Entnah-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
werksstandortes durch den B-Plan 27.52.01 ausgegangen wird, ist zu fragen, wie dies nachgewiesen wird.	me von Kühlwasser für ein Kraftwerk auf dem E.ON-Gelände erheblich beeinträchtigt wird. Ein plausibler Nachweis potenzieller Beeinträchtigungen wird auch vom Einwender nicht erbracht. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass eine Kühlwasserentnahme auch bei Realisierung des geplanten Anlegesteges technisch möglich sein wird.	
Nr. 15 Untere Bodenschutzbehörde / Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt (Schreiben vom 30.09.2011 mit Verweis auf Schreiben vom 06.04.2011 und 31.05.2011)		
15.1 Überwachung von Erdarbeiten durch qualifizierten Altlastengutachter Erdarbeiten sind vor Ort durch einen qualifizierten Altlastengutachter zu überwachen und zu dokumentieren. Bei Auffinden von Bodenverunreinigungen ist die untere Bodenschutzbehörde (uBB) unverzüglich zu informieren.	Der Hinweis zur Überwachung von Erdarbeiten durch einen Altlastengutachten ist in den Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung aufgenommen worden. Der Teil B - Text - des Bebauungsplans ist um einen entsprechenden Hinweis ergänzt worden.	bereits berücksichtigt
15.2 Wiederverwertung von Böden Schadstoffbelastete Böden LAGA TR20-Z1-Z2 können auf dem Gelände im Einvernehmen mit der unteren Bodenschutzbehörde entsprechend den LAGA-Regeln für technische Bauwerke verwertet werden. Böden > LAGA-Z2 sind geordnet zu entsorgen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger mit Aufforderung zur Berücksichtigung im Zuge von Abbrucharbeiten weitergeleitet.	bereits berücksichtigt
15.3 Durchteufung des Altablagerungskörpers im Bereich des Spülfelds Die Durchteufung des Altlagerungskörpers im Bereich des Spülfeldes ist nur dann zulässig, wenn anhand eines Fachgutachtens durch einen nach §18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt durch den Bohrvorgang und die Einrichtung der Stützen und den Betrieb der Anlage (z.B. Verschleppung von Bohrgut, Randumläufigkeiten) auf Dauer unterbunden werden.	Das angeforderte Gutachten wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung von einem Fachgutachter erstellt und mit dem zuständigen Sachbearbeiter bei der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. In den Teil B - Text – des Bebauungsplanentwurfs zur öffentlichen Auslegung ist ein Hinweis auf den erforderlichen gutachterlichen Nachweis für die dauerhafte Unterbindung von negativen Auswirkungen durch die Durchteufung des Spülfeldes aufgenommen worden. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend er-	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Sollten durch technische Maßnahmen die negativen Auswirkungen auf die Umwelt dauerhaft unterbunden werden können, kann die vorgesehene Errichtung eines Café/Bistros unter Beachtung der gutachterlichen Vorgaben durchgeführt werden. Das Gutachten ist im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	gänzt.	
Nr. 16 Untere Abfallentsorgungsbehörde / Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt (Schreiben vom 30.09.2011)		
16.1 <u>Hinweise auf Nebenbestimmungen für die Baugenehmigung</u> Aus abfallrechtlicher Sicht sind in die Baugenehmigung folgende Nebenbestimmungen aufzunehmen: - Sofern im Rahmen von Tiefbauarbeiten Erdaushub anfällt, ist der unteren Abfallentsorgungsbehörde unverzüglich der Entsorgungsweg darzulegen. Sollte der Erdaushub belastet sein, ist die untere Abfallbehörde unverzüglich zu unterrichten und eine Beprobung entsprechend des Mindestuntersuchungsprogramms bei Böden bei unspezifischem Verdacht laut LAGA durchführen zu lassen. Nach Vorlage des Untersuchungsergebnisses muss über eine Verwertung bzw. Beseitigung entschieden werden. - Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist der unteren Abfallentsorgungsbehörde die tatsächlich vorgenommene Verwertung bzw. Entsorgung des Erdaushubs durch Vorlage von Begleit- oder Übernahmescheinen nachzuweisen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen weitergeleitet worden. Die Bauaufsichtsbehörde wurde ebenfalls informiert.	zur Kenntnis nehmen und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigen
Nr. 17 Untere Wasserbehörde / Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt (Schreiben vom 30.09.2011)		
17.1 <u>Hinweise auf wasserrechtliche Zulassungserfordernisse im Rahmen der Planung</u> Im Bezug auf die bisherige Erlaubnis zur Niederschlagswassereinleitung der Fa. Villeroy & Boch ergeben sich durch den IKEA-	Die Hinweise zu den wasserrechtlichen Genehmigungserfordernissen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind auch dem Vorhabenträger aus einem früheren Abstimmungsgespräch mit der unteren Wasserbehörde (29.09.2009) bekannt.	zur Kenntnis nehmen und bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Bau wesentliche Änderungen. Für das Fachmarkt- und Einkaufszentrum ist eine neue wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz WHG) zur Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Graben (Gewässer II. Ordnung) zu beantragen. Wird der vorhandene Löschwassersteg wesentlich verändert, z.B. durch eine Verlängerung, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 56 Landeswassergesetz (LWG) erforderlich.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die von der unteren Wasserbehörde genannten wasserrechtlichen Genehmigungserfordernisse hingewiesen.	
Nr. 18 Wasser- und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 28.09.2011 mit Verweis auf Schreiben vom 28.04.2011)		
18.1 <u>Widerspruch gegen das Prüfergebnis zur Stellungnahme vom 03.09.2010 bezüglich der geplanten Aufgabe des Schöpfwerkbetriebs an den Schwartauwiesen</u> Die Planungen des WBV Schwartau, den Schöpfwerksbetrieb an den Schwartauwiesen stillzulegen und den Deich zu entwidmen mit dem Ziel, die Schwartauwiesen wiederzuvernässen, betreffen ausschließlich das Vorteilsgebiet „Sereetz“, welches einen besonderen Vorteil aus der bisherigen künstlichen Entwässerung durch das Schöpfwerk sowie durch den an der Schwartau vorhandenen Deich erfährt. Die Flächen des B-Plangebietes gehören nicht zum Vorteilsgebiet und sind in keiner Weise an den Kosten beteiligt, weder in der Vergangenheit bei der Erstellung der Anlagen, noch bei den laufenden Aufwendungen der Unterhaltung. Für V&B bzw. IKEA besteht daher auch kein Rechtsanspruch auf Nutzung dieses Vorteils, weshalb der WBV Schwartau keine Verpflichtung zum Schadensausgleich erkennt, denn mit seiner Planung wird lediglich wieder der natürliche Zustand angestrebt.	Im Rahmen der Machbarkeitsstudie und im anschließenden Genehmigungsverfahren wird festzustellen sein, inwieweit tatsächlich ein Grundwasseranstieg im Geltungsbereich des Bebauungsplans 27.52.01 zu erwarten sein wird und ob ggf. Interessenskonflikte mit den Grundstückseigentümern auszugleichen sind. Die im Bereich der Schwartauwiesen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für das IKEA Scandinavian Centre werden von eventuellen höheren Grundwasserständen nicht beeinträchtigt. Der Hinweis hat somit keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Nr. 19 Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. (Schreiben vom 28.09.2011 sowie vom 20.04.2011)		
19.1 <u>Missverhältnis zwischen den Auswirkungen der vorhaben-induzierten Verkehrszunahme und den Vorschriften des BauGB über die Beachtung der Umweltschutzbelange</u> Die Verlagerung innenstadtrelevanter Einzelhandelssortimente an den autogerechten Standort in Lübeck-Dänischburg hat negative Folgen für die Umwelt. An normalen Werktagen 38.000 Kfz-Bewegungen und an Sonntagen 58.000 Kfz-Bewegungen induziert. Während im Durchschnitt von Städten der Größe Lübecks weniger als 50% der Besucher und Kunden des Einzelhandels mit dem Pkw kommen, wird der Kundenanteil mit Pkw für den geplanten Standort in Dänischburg auf 90% geschätzt. Damit schafft Lübeck den autogerechtesten aller Einzelhandelsstandorte der Stadt und der Region. Dies steht im Missverhältnis zu den Vorschriften des BauGB über die Beachtung der Umweltschutzbelange (Klimaschutz). An den Kosten der negativen Umweltfolgen beteiligt sich der Investor nicht, er beschränkt sich auf die Finanzierung der Verkehrsinfrastruktur.	Die in der Stellungnahme vorgebrachten Verkehrbelastungen von 38.000 Kfz-Fahrten an einem Normalwerktag bzw. 58.000 Kfz-Fahrten an Samstagen beruhen auf einem Missverständnis. Die in der Begründung zum Bebauungsplan angegebenen Kfz-Zahlen von 19.000 Kfz an einem Normalwerktag bzw. 29.000 Kfz an Samstagen geben bereits die prognostizierten Kfz-Bewegungen wieder. Die bisher offenbar missverständlichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sind dementsprechend klarstellend überarbeitet worden. Auch bei den o.g. tatsächlich prognostizierten Verkehrszunahmen sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittel und bewertet wurden. Die zu erwartenden Lärmauswirkungen werden durch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen gemindert, für die der Vorhabenträger aufkommt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Luft werden im Rahmen der Umweltprüfung als nicht erheblich im Sinne einer Umweltgefährdung eingestuft, da sich aufgrund der topographischen Lagegunst in Ostseenähe und am Rand des Travetals Verdünnungseffekte durch stetige Winde ergeben und die in südlicher und südwestlicher Lage befindlichen Frischluftquellgebiete (Waldflächen, Gehölzflächen) ebenfalls zu einer Minderung des Schadstoffgehalts beitragen.	klarstellen und bereits tw. berücksichtigt
Nr. 20 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz / Regionaldezernat Südost (76) (Schreiben vom 22.09.2011)		
20.1 <u>Erneute Beteiligung bei Planänderungen und Ergänzungen</u> Zu den vorgelegten Planunterlagen bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes weiterhin grundsätzliche keine Bedenken. Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten/ergänzten Teile gebeten.	Die zuständige Stelle des LULR ist im Rahmen eines beschränkten Beteiligungsverfahrens, das für eine geringfügigen Planänderung im Bereich des Grundstücks Dänischburger Landstraße 98 gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt worden ist (siehe Teil C, zu Pkt. 28.1) erneut beteiligt worden.	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Nr. 21 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek (Schreiben vom 02.09.2011)		
21.1 <u>Beteiligung des Regionaldezernates Lübeck</u> Es wird um gesonderte Beteiligung des Regionaldezernats Lübeck des LULR gebeten.	Das Regionaldezernat Lübeck wurde während des gesamten Planverfahrens direkt beteiligt.	bereits berücksichtigt
Nr. 22 Hansestadt Lübeck, Bereich Umweltschutz, gesundheitlicher Umweltschutz (Schreiben vom 04.10. und 06.10.2011)		
22.1 <u>Anforderungen zur klimafreundlichen Bauausführung über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus</u> Vor dem Hintergrund des Bürgerschaftsbeschlusses der Hansestadt Lübeck, die Treibhausgasemissionen in Lübeck bis zum Jahr 2035 auf die Hälfte der heutigen zu reduzieren und in Anbetracht der Tatsache, dass IKEA sich im Vorfeld der Planungen für eine CO_2-neutrale Bauausführungen ausgesprochen hat, wird vorgeschlagen, Anforderungen zur klimafreundlichen Bauausführung über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Diese sollen sich auf den Primärenergiebedarf der Gebäude beziehen, da dieser Parameter die größten Freiheitsgrade für die Wahl der konkreten Energiesparmaßnahmen lässt. Vorgeschlagen wird folgender Wortlaut: „Der Käufer verpflichtet sich, bei der Bebauung des Grundstücks sicherzustellen, dass der Primärenergiebedarf der Gebäude maximal 75 % des Grenzwertes nach EnEV 2009 betragen darf. Weiterhin soll mittels eines umfassenden Energiekonzeptes für das Plangebiet aufgezeigt werden, ob die wirtschaftlich erschließbaren Potenziale der Verminderung des Energiebedarfs und der CO_2-armen Energieversorgung realisiert wurden." In diesem Zusammenhang wird auch auf die aktuell im Verfahren befindliche Novellierung der EnEV 2009 hingewiesen, deren nochmals verschärfte Anforderungen voraussichtlich spätestens Anfang 2013 als EnEV 2012 zu berücksichtigen sein werden.	Die vom Bereich Umweltschutz vorgeschlagene verbindliche Verpflichtung zu einer über die derzeit geltenden Mindeststandards hinausgehenden Reduzierung des Primärenergiebedarfs der Gebäude kann vom Vorhabenträger gegenwärtig nicht zugesichert werden. Nach Aussage des Vorhabenträgers befindet man sich noch „in der Entwicklung eines Technikkonzeptes, um auch in Lübeck eine Weiterentwicklung der (IKEA-) internen Nachhaltigkeitsziele zu erreichen." Vorgesehen sind dabei u.a. die Nutzung von Solarenergie und der Einsatz von Wärmepumpen. Die ebenfalls ursprünglich vom Vorhabenträger geplante Errichtung einer Windkraftanlage im Vorhabengebiet ist aufgrund erforderlicher Abstände zu Siedlungen und unter Berücksichtigung von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht realisierbar. Unter diesen Rahmenbedingungen wird auf die Festsetzung strengerer Energiestandards, als sie in den gegenwärtig geltenden Richtlinien und Verordnung zur Energieeinsparung enthalten sind, auch im Durchführungsvertrag verzichtet.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
22.2 <u>Angemessene Berücksichtigung der Belange des gesundheitlichen Umweltschutz beim geplanten Schallschutz</u> Das in der Planung zur Anwendung kommende Schallschutzkonzept 2b führt dazu, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den nördlich des Vorhabengebietes gelegenen Baugrundstücken weitgehend eingehalten werden. Die mit Schreiben vom 15.04.2011 vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden somit vom Vorhabenträger aufgegriffen und es wurde ein Schallschutzkonzept entwickelt, welches die Belange des Gesundheitsschutzes angemessen berücksichtigt.	Die Stellungnahme bestätigt die unter Aspekten des vorbeugenden Umweltschutzes bestehende Notwendigkeit der im Bebauungsplan 27.52.01 enthaltenen schallschutzbezogenen Festsetzungen.	bereits berücksichtigt
Nr. 23 Gemeinde Ratekau, Bauverwaltung (Schreiben vom 04.10.2011)		
23.1 <u>Zunahme der bestehenden erheblichen Lärmbelastung in Sereetz durch die Neuverkehre</u> Die Anwohner der Gemeinde, insbesondere der Dorfschaft Sereetz, haben bereits zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche Lärmbelastungen durch Straßenverkehrslärm hinzunehmen. Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben auf der L190 Richtung Ratekau und Sereetz auf 9.100 Kfz/24h wird im Bebauungsplan nur als geringfügige Zusatzbelastung dargestellt. Dies wird aber die bestehenden Lärmbelastungen noch verstärken.	Für die L190 in bzw. aus Richtung Sereetz / Ratekau wird bei Realisierung des geplanten Vorhabens für den Prognosezeitraum 2022 mit einem Verkehrsaufkommen von 9.100 Kfz-Fahrten in 24 Stunden gerechnet. Gegenüber dem bei Nichtdurchführung der Planung zu erwartenden Verkehrsaufkommen von 8.700 Kfz-Fahrten/24 Std. bedeutet dies eine Zunahme um 400 Kfz/24h. Die Zunahme des täglichen Kfz-Verkehrs um 400 Fahrten (von 8.700 auf 9.100 Kfz) auf der L190 bedingt jedoch keine signifikante Erhöhung der Lärmbelastung für die Anwohner. So wird der Emissionspegel für den betreffenden Straßenabschnitt an einem Normalwerktag tags (6:00 – 22:00 Uhr) lediglich um 0,1 dB(A) von 60,2 auf 60,3 dB(A) ansteigen. Für den Nachzeitraum (22:00 – 6.00) sind bei einem Emissionspegel von 51,5 dB(A) keine Veränderungen zu erwarten, da das Fachmarkt- und Einkaufszentrum nur tags geöffnet sein wird und auch die Anlieferung nicht zu den Nachtzeiten vorgesehen ist. Auch in der Gesamtbetrachtung der Verkehrslärmbelastung für die Einwohner von Sereetz, die auch die Verkehrszunahme auf der nördlichen Ein- und Ausfahrt der A226 und auf der L181	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	berücksichtigt, wird die zu erwartende Lärmzunahme für schutzbedürftige Wohnnutzungen an Normalwerktagen noch unter 1,0 dB(A) und damit unterhalb der Schwelle liegen, ab der eine Zunahme in der Regel wahrgenommen wird. Ein Erfordernis zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen entlang der nördlichen Ein- und Ausfahrt der A226 und entlang der L181 (jeweils auf der Nordseite) wird hierdurch nicht begründet.	
23.2 <u>Überprüfung der Verkehrsprognose für 2022 und ggf. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Ratekau auf Kosten des Vorhabenträgers</u> Da sich die Einschätzung der verkehrlichen und lärmtechnischen Zusatzbelastung für Sereetz auf eine Prognose für das Jahr 2022 bezieht, soll im Jahr 2022 eine erneute Verkehrszählung in den Ortschaften Ratekau und Sereetz auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden. Sofern die prognostizierte Verkehrsmenge von 9.100 Kfz/24h zu diesem Zeitpunkt tatsächlich erreicht oder überschritten wird, sollen Verhandlungen mit der Gemeinde Ratekau aufgenommen werden mit dem Ziel, verkehrsberuhigende Maßnahmen in den Ortschaften auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen. Diese Anregungen sollen als Maßnahme zur Umweltüberwachung in den Umweltbericht des B-Plans, Pkt.6.7.3 aufgenommen werden.	Die Annahme einer Zusatzbelastung durch das Vorhaben in Höhe von 400 Kfz/24h auf der L290 nördlich der BAB A226 im Bereich Sereetz wird im Verkehrsgutachten zum B-Plan 27.52.01 auf Grundlage einer Verteilung der Hauptverkehrsströme durch das Vorhaben nachvollziehbar hergeleitet. Von daher besteht kein Anlass, diese Annahme anzuzweifeln. Die Entwicklung der gesamten Verkehrsbelastung auf der L290 wird an der Zählstelle L290 0035 direkt nördlich des Knotens 1 über regelmäßige Verkehrszählungen im 5jährigen Turnus durch den LBV erfasst. Die Gemeinde Ratekau kann diese Zahlen vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH anfordern. Eine eigenständige Verkehrszählung wird daher nicht für erforderlich erachtet. Sollte sich auf der L290 für den Prognosehorizont 2022 tatsächlich eine höhere Verkehrsbelastung ergeben als im Gutachten prognostiziert, sind zunächst einmal die Ursachen für das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu klären. Neben dem IKEA-Vorhaben sind dabei auch andere Entwicklungen und Ereignisse wie z.B. die Herstellung der festen Fehmarnbelt-Querung zu berücksichtigen. Die Forderung, verkehrsberuhigende Maßnahmen im Zuge der Ortsdurchfahrt Sereetz auf Kosten des Vorhabenträger IKEA durchführen zu wollen, erscheint insbesondere aufgrund des geringen Verkehrsanteils von unter 5 %, der dem IKEA-Vorhaben ursächlich zuzurechnen ist, ungerechtfertigt und nicht vertretbar.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
23.3 Abstimmungsbedarf mit der Gemeinde Ratekau bei einer Verlagerung von Bushaltestellen Sofern eine Verlagerung von Bushaltestellen auf das Hoheitsgebiet der Gemeinde Ratekau erfolgen sollte, ist dieses rechtzeitig mit der Gemeinde Ratekau abzustimmen. Dieser Hinweis sollte unter Punkt 5.3.4 (ÖPNV) in die B-Plan Begründung aufgenommen werden.	Zur Frage der Verlagerung der Bushaltestellen an der L181 auf Ratekauer Hoheitsgebiet hat es nach Auskunft des mit der Erschließungsplanung beauftragten Büros bereits einen Ortstermin mit Beteiligung von Vertretern der Gemeinde Ratekau gegeben. Das Ergebnis der dort getroffenen Abstimmung ist in dem Erschließungsplan vom 08.08.2011, der dem ausgelegten B-Plan beigefügt war, wiedergegeben und hat der Gemeinde Ratekau insofern bereits vorgelegen. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanungen wird die Gemeinde weiterhin beteiligt, sofern dies erforderlich wird. Die Aufnahme eines Hinweises zur weiteren Abstimmung mit der Gemeinde in die B-Plan Begründung wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten.	bereits teilweise berücksichtigt
23.4 Insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen und zeitliche Einschränkung der Beleuchtung Die Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtungseinrichtungen wird sehr begrüßt, sollte aber unbedingt auch für beleuchtete Außenwände und weitere Anlagen festgesetzt werden, da Untersuchungen ergeben haben, dass große beleuchtete Außenflächen zu verheerenden Auswirkungen auf die Insektenwelt führen können. Insgesamt sollte die Beleuchtung nur für die Zeiten der Geschäftsöffnung gelten und nicht über die ganze Nacht, da sehr große Verluste von Nachtfaltern, weiteren Wirbellosen und Vögeln die Folge sein können.	Die textliche Festsetzungen 6.2 bis 6.5 zur Verwendung von insektenschonenden Beleuchtungskörpern und wirkungsmindernden Beschränkung der Beleuchtung beziehen sich auf den gesamten Außenbereich des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“, auf die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Café/Bistro“, auf die private Grünfläche „Gras- und Krautflur“ und den Bereich der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Anlegesteg Personenschifffahrt“. Ausgenommen hiervon sind lediglich beleuchtete Firmenlogos und Warenzeichen an den Außenwänden, da die insektenfreundliche Beleuchtung zu vom Vorhabenträger nicht gewünschten Farbverfälschungen führen würden. Dabei gilt auf der Südseite des Einkaufszentrums einschränkend, dass die Lichtwirkung der beleuchteten Firmenlogos und Warenzeichen an der Außenwand nicht bis auf die westlich gelegenen Klärteiche mit ihrem reichen Insektenaufkommen reichen darf. Insgesamt wird in großem Umfang insektenfreundliche Beleuchtung vorgesehen und daher für ausreichend gehalten. Eine noch weitergehende Einschränkung zur Beleuchtung	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	durch Festsetzungen im B-Plan ist nicht erforderlich. Hinsichtlich des Beleuchtungszeitraums wurde vom Vorhabenträger dargelegt, dass die Beleuchtung des Fachmarkt- und Einkaufszentrums eine Stunde nach Geschäftsschluss über die Nacht auch aus Energiespargründen ausgeschaltet bleibt. Die beleuchtete Stunde nach Geschäftsschluss dient den Beschäftigten für ein sicheres Verlassen des Geländes. Auf eine zeitliche Beschränkung der Beleuchtung mittels Bebauungsplanfestsetzung wird daher verzichtet.	
23.5 Verwendung von regionalem Pflanz- und Saatgut Bei Bepflanzungen und Ansaaten sollte aus Gründen des Artenschutzes nur regionales Pflanz- und Saatgut verwendet werden.	Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Eine darüber hinausgehende Verpflichtung mittels Bebauungsplanfestsetzung soll nicht erfolgen. Die getroffene Festsetzung zur Anpflanzung von standortheimischen Arten wird für ausreichend erachtet.	nicht berücksichtigen
23.6 Geringere Höhe für den Werbepylon Der freistehende Werbepylon muss in der deutlich niedriger begrenzt werden. Schon der 55 m hohe Schornstein des Villeroy&Boch Geländes ist von Sereetz aus überall sichtbar, und auch weit im Norden bis in den Bereich Hohelied/Kreuzkamp. Neben den oben beschriebenen Schäden und Verlusten bei nachtaktiven Wirbellosen ist eine große Gefährdung ziehender Vögel, auch der Vogelarten, die zwischen Ruppersdorfer See, Travebreitling und Schellbruch Schlaf- und Nahrungsplätze wechseln, wie auch insbesondere von in der Nähe brütender und besonders geschützter Groß vögel wie Seeadler, Weißstorch, Rotmilan und Kranich, zu befürchten. Außerdem entsteht eine starke Belästigung für die Bevölkerung und Erholungsuchende in Sereetz und Umgebung durch die schweren Eingriffe in das Landschaftsbild und die Tag und Nacht vor Augen befindliche Werbeanlage. In jedem Fall ist auch hier die Betriebsdauer der Beleuchtung an die Öffnungs-	Der Werbepylon markiert den Standort des IKEA-Fachmarkt- und Einkaufszentrums und ist aus Sicht des Vorhabenträgers als Navigationsturm unabdingbarer Teil des Marketingkonzeptes. Der Einschätzung der Gemeinde Ratekau zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird insoweit gefolgt, als auch im Rahmen der Eingriffsregelung festgestellt wird, dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Die Visualisierungen des Werbepylons durch den Vorhabenträger von ausgewählten Sichtpunkten im näheren und weiteren Umfeld belegen aber, dass die Sichtbarkeit des Pylonen an mehreren untersuchten Standorten durch Gehölzbewuchs oder Bebauung eingeschränkt wird. Wichtige Sichtbeziehungen aus dem Umland auf die als UNESCO-Weltkulturerbe geschützte Silhouette der Lübecker Altstadt werden durch den Werbepylon ebenfalls nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der Abwägung zwischen den Interessen des Vor-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
zeiten des IKEA-Marktes anzupassen.	habenträgers und dem öffentlichen Belang des Landschaftsbildes ist weiterhin auch zu berücksichtigen, dass das Landschaftsbild bereits heute durch einen mit ca. 56 m annähernd gleich hohen Schornstein auf dem Villeroy-&-Boch-Gelände beeinträchtigt wird, auch wenn die durch den Werbepylon bedingte Beeinträchtigung aufgrund der in der Höhe angebrachten Werbetafeln unstreitig größer sein wird. Im Norden, Nordwesten und Osten werden überwiegend bebaute Bereiche von den optischen Auswirkungen und Lichtwirkungen betroffen sein, wobei die Wirkungen mit zunehmender Distanz geringer werden. Werbeschilder und deren Lichtwirkung mit Ausrichtung nach Süden, Südwesten und Südosten werden zum Schutz der an der Trave gelegenen Erholungsräume durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen. In den westlich gelegenen Bereich der Schwartauwiesen und den südwestlich verlaufenden Traveweg wird der Werbepylon mit den beleuchteten Werbetafeln jedoch hinein wirken und den naturnahen Charakter beeinträchtigen. Zum Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes setzt der Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Schwartauwiesen fest. Bezüglich der Lichtwirkungen des Werbepylonen auf den Vogelzug erfolgte eine ergänzende Prüfung im Rahmen des Fachgutachtens Fauna. Zwar können Irritationen oder Vogelschlag in Einzelfällen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, in einem städtisch geprägten Umfeld mit höheren baulichen Strukturen, wie sie in Lübeck zahlreich vorhanden sind (Kirchen, Kräne, Schornsteine u.ä.), muss dies jedoch als normales Lebensrisiko angesehen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit entsteht daher dadurch nicht. Auf Grundlage der obigen Ausführungen wird Anregung zur Verringerung der Höhe des Werbepylonen nicht gefolgt.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Nr. 24 Untere Naturschutzbehörde / Hansestadt Lübeck, Bereich Naturschutz (Schreiben vom 05.10.2011)		
24.1 <u>Gewährleistung einer langfristigen Durchführung der Maßnahmen westlich des Geltungsbereichs</u> Die langfristige Durchführung der Maßnahmen ist durch geeignete vertragliche Vereinbarungen öffentlich-rechtlich verbindlich zu gewährleisten.	Der Durchführungsvertrag beinhaltet eine entsprechende Klausel, in der festgelegt wird, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, die mit natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen belegten Flächen westlich des Geltungsbereichs dauerhaft entsprechend den Vorgaben aus dem Fachbeitrag Natur und Landschaft zu unterhalten und die Unterhaltungspflicht im Falle einer späteren Veräußerung des Vorhabengebietes oder von Teilen des Vorhabengebietes an den bzw. die neuen Eigentümer weiterzugeben.	bereits berücksichtigt
24.2 <u>Abstimmung von Aushagerungsmaßnahmen auf den als Ausgleich zu extensivierenden Grünlandflächen</u> Bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf den zu extensivierenden Grünlandflächen AF1 und AF5 ist jeweils eine Aushagerung durch 3-malige Mahd pro Jahr vorgesehen. Insbesondere die Fläche AF 5 ist bereits recht strukturreich und nicht zu nährstoffreich. Vor Beginn der genannten Aushagerung sollte daher mit dem Bereich Naturschutz abgestimmt werden, ob alternativ durch eine abgestufte Beweidung der gleiche Zweck erreicht werden kann.	Der Durchführungsvertrag beinhaltet eine Klausel, wonach Art und Umfang der Aushagerungsmaßnahmen auf der Fläche AF5 vor Beginn der Durchführung mit dem Bereich Naturschutz der Hansestadt Lübeck abgestimmt wird.	bereits berücksichtigt
24.3 <u>Anpassung des Erschließungswegs zum geplanten Café/ Bistro aufgrund aktueller Hinweise auf Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich des Spülfelds an der Trave</u> Aufgrund eines Hinweises des Reptilien-Experten Herrn Dipl.-Biol. Thomas Hograefe sind bisher noch nicht berücksichtigte Artenschutzaspekte zu beachten. Die Saumstreifen des vorhandenen Weges zur Grabenunterhaltung am östlichen Rand des ehemaligen Spülfelds i von Zauneidechsen besiedelt und müssen zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG erhalten bleiben. Der Erschließungsweg zum geplanten Bistro	Es ist richtig und im Rahmen des Fachbeitrages zum Artenschutz zum B-Plan 27.52.01 auch immer schon bekannt gewesen, dass die Zauneidechse das Spülfeld als Lebensraum nutzt. Das von Herrn Hograefe vorgelegte Monitoringergebnis über dortige Vorkommen deckt sich mit den Darstellungen des Fachbeitrages zum Artenschutz, d.h. die Vorkommen haben im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan bereits Berücksichtigung gefunden. Dabei liegt das dargestellte Zauneidechsenvorkommen am grabenparallelen Weg in direkter Nähe des Traveufers und lässt sich daher eher einer Besiedlung des	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
sollte daher westlich des vorhandenen Weges zur Grabenunterhaltung auf der ehemaligen Spülfläche selbst angelegt werden. Der neue Wegeabschnitt zum geplanten Bistro muss einen Mindestabstand von 3,00 m zum östlich angrenzenden Saumstreifen mit Gehölzen einhalten.	traveuferparallelen Weges zuordnen, da auch im weiteren Verlauf des Traveufers die Zauneidechse vorkommt. Eine Besiedlung des grabenparallelen Weges lässt sich dagegen eher weniger ableiten. Die bisherige Planung des Weges und die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Herrichtung von Ersatzlebensräumen, Bauzeiteneinschränkung, Absammeln und Umsetzen von Tieren aus dem Baufeld) stellen auf die bekannten Vorkommen der Zauneidechse in diesem Bereich ab. Da die Angaben der unteren Naturschutzbehörde keine neuen Erkenntnisse enthalten, ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.	
24.4 <u>Keine Asphaltierung des bahnparallelen Weges</u> Der bahnparallele Erschließungsweg (Traveweg) sollte aus Naturschutzsicht möglichst nicht asphaltiert werden. Sofern eine asphaltierte Befestigung aus nachvollziehbaren zwingenden Gründen nicht vermeidbar sein sollte, darf der Weg nur in der Mindestbreite asphaltiert werden und keinesfalls durchgehend für PKW- oder LKW-Begegnungsverkehr ausgerichtet werden. Wichtig aus Sicht des Artenschutzes ist insbesondere, dass ab Bahnübergang nur die vorhandene Wegesbreite genutzt und nicht in Saum- und Böschungsstreifen eingegriffen wird. Die Eingriffsbeurteilung wäre entsprechend zu ändern.	Der Bebauungsplan selbst trifft bezüglich der Befestigung des Traveweges selbst keine Festsetzung. Im Zusammenhang mit der Erschließung des neuen Bahnhaltepunkt Lübeck-Dänischburg erscheint jedoch eine Befestigung (Asphaltierung) des Weges im Abschnitt zwischen dem östlichen Ende des südlichen Bahnsteiges und der Straße Schäferkamp unvermeidlich, um eine auch bei schlechtem Wetter benutzerfreundliche und verkehrssichere Anbindung des Bahnhaltepunktes an die öffentliche Straße gewährleisten zu können. Die vorgesehene Asphaltierung auf einer Breite von 3,5 m geht dabei nicht – wie vom Einwender gefordert - über die vorhandene Wegebreite hinaus und greift auch nicht in den bestehenden Saum- und Böschungsstreifen ein. Die Breite von 3,5 m trägt auch dem Erfordernis der Befahrbarkeit mit Notfall- und Rettungsfahrzeugen Rechnung und ist nicht auf eine Befahrung im Gegenrichtungsverkehr auslegt. Für den Begegnungsfall Lkw-Pkw wäre auf bei geringer Begegnungsgeschwindigkeit mit 4,75 m zusätzlich mehr als ein Meter Wegebreite erforderlich. Ob und – wenn ja – in welcher Form die im östlichen Teil des	bereits weitgehend berücksichtigt bzw. berücksichtigen (im Durchführungsvertrag)

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	Traveweges vorgesehene Befestigung bis zu dem zur Trave hin führenden Café/Bistro-Erschließungsweg bzw. –steg fortgesetzt werden wird, ist abschließend zwischen dem Baulastträger (Bereiche Verkehr und Stadtgrün der Hansestadt Lübeck) unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine entsprechende Verpflichtung ist im Durchführungsvertrag enthalten, auch wenn die Errichtung eines Cafés bzw. Bistros an der Trave nicht Gegenstand der Durchführungsverpflichtung ist.	
24.5 Fachliche Begleitung der geplanten Maßnahmen für Zauneidechsen Das vorgesehene Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen sowie die Baubegleitung für die Errichtung der Schutzzäune (für Eidechsen unüberwindliche Folienzäune) sowie für die CEF-Maßnahme muss durch eine/n Reptilienexperten/-expertin mit nachgewiesenen Erfahrungen im Fang und der Umsiedlung von Zauneidechsen geplant und durchgeführt werden.	Die Forderung wird im Durchführungsvertrag (siehe hier in Anlage 5 zum Vertrag) berücksichtigt. Die Ausgestaltung der Durchführungsverpflichtung für alle erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidung und Ausgleich gemäß Eingriffsregelung, Maßnahmen zum Artenschutz, Maßnahmen für das FFH-Gebiet) ist mit der unteren Naturschutzbehörde vor Vertragsabschluss abgestimmt worden.	berücksichtigen (im Durchführungsvertrag)
24.6 Abzäunung der CEF-Maßnahmenfläche auf dem Spülfeld Um Beschädigungen der CEF-Maßnahme auf dem Spülfeld sowie Störungen oder Tötungen von Zauneidechsen durch unbefugte Personen oder Hunde zu verhindern, ist die CEF-Maßnahmenfläche nach Fertigstellung durch geeignete Vorrichtungen (z.B. Zaun) vor einem Betreten zu schützen.	Auch wenn eine Abzäunung der CEF-Maßnahmenflächen aus Gründen des Artenschutzes nicht erforderlich ist, da Zauneidechsen wenig störanfällig gegenüber Erholungsnutzung sind, (was auch das Vorkommen am Weg am Ufer aufzeigt, da hier genau diese Nutzung intensiv stattfindet), wird eine Abzäunung der CEF-Maßnahmenfläche erfolgen, jedoch aus Gründen des Otterschutzes.	berücksichtigen
24.7 Anforderungen hinsichtlich eines neuen Nachweises der Zauneidechse nördlich der Bahn Aufgrund eines neuen Nachweises von Zauneidechsen an der südlich exponierten Gleisböschung unmittelbar nördlich der Bahnlinie (Hograefe 05.07.2011; gemäß Lageplan zur Stellungnahme) ergeben sich folgende, bisher noch nicht berücksichtig-	Die neuen Nachweise liegen auf der Bahnböschung und somit außerhalb der überplanten Flächen für das Fachmarkt- und Einkaufszentrum. Die vom Bereich Naturschutz geforderten Schutzmaßnahmen für die Zauneidechsenvorkommen am Bahngleis während der Baudurchführung auf dem Gelände des Fachmarkt- und Ein-	tlw. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
te artenschutzrechtliche Konsequenzen: - Um Tötungen, Störungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Zauneidechsen und somit Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen, muss die o. g. Gleisböschung einschließlich eines Pufferstreifens von 2 m Breite vor Beginn jeglicher Bautätigkeit durch einen Bauzaun geschützt werden. Der Bauzaun muss so ausgerüstet sein, dass Einträge von Staub und Schlamm aus den angrenzenden Bauflächen auf die Böschung minimiert werden. Der durch den Zaun geschützte Bereich muss sich vom derzeitigen Parkplatz bis zum Regenrückhaltebecken im Westen erstrecken. Der Bauzaun ist nach Abschluss der Baumaßnahme durch einen festen Zaun zu ersetzen. - Sofern die o.g. Vermeidungsmaßnahme aus nachvollziehbaren zwingenden Gründen nicht möglich sein sollte, sind vorhandene Zauneidechsen vor Eingriff in die o.g. Gleisböschung durch einen Reptilienexperten zu fangen und auf die Fläche für die CEF-Maßnahme C1 umzusiedeln. Für Umsiedlungen geeignet ist je nach Witterungsverlauf der Zeitraum vom 20. Mai bis Anfang Juni. - Sofern auch eine Umsiedlung aus nachvollziehbaren zwingenden Gründen nicht möglich sein sollte, ist ggf. eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von der oberen Naturschutzbehörde (LLUR) erforderlich.	kaufszentrums (Freihaltung und Abzäunung eines 2 m Pufferstreifens zur Bahnböschung, Vermeidung von Staub- und Schlammeinträge, abschließende Aufstellung eines festen Zauns) werden im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt werden und sind entsprechend in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden (siehe Anlage 5 zum Vertrag). Es wird darauf hingewiesen, dass die Zauneidechsen-Vorkommen an der Bahnböschung auch von den Baumaßnahmen für den geplanten Bahnhaltepunkt Lübeck-Dänischburg betroffen sein können. Da die Planungen für den Bahnhaltepunkt sowie dessen Anlage auf der Grundlage eines eigenständigen eisenbahnrechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahrens erfolgt, sind die Hinweise an den Vorhabenträger mit der Aufforderung weitergeleitet worden, diese an den Träger des einsenbahnrechtlichen Verfahrens und die planenden Büros weiterzureichen.	
Nr. 25 AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.09.2011)		
25.1 <u>Ablehnung der Errichtung des Werbepylonen</u> Die geplante Errichtung des Werbepylonen mit bis zu 60 m Höhe über Gelände wird strikt abgelehnt. Dies wird zu Lichtwirkungen weit über das Gebiet hinaus führen und den nächtlichen Vogelzug sowie das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Vor allem widersprechen sie auch den Maßnahmen zum Schutz	Der Werbepylon markiert den Standort des IKEA-Fachmarkt- und Einkaufszentrums und ist aus Sicht des Vorhabenträgers als Navigationsturm unabdingbarer Teil des Marketingkonzeptes. Wie die Visualisierungen des Werbepylonen von ausgewählten Sichtpunkten im näheren und weiteren Umfeld belegen, sind	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
der Natur.	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes infolge der Realisierung des geplanten Werbepylonen nicht auszuschließen. Wie die Visualisierungen aber auch zeigen, wird die Sichtbarkeit des Pylonen an mehreren untersuchten Standorten durch Gehölzbewuchs oder Bebauung eingeschränkt. Wichtige Sichtbeziehungen aus dem Umland auf die als UNESCO-Weltkulturerbe geschützte Silhouette der Lübecker Altstadt werden durch den Werbepylon ebenfalls nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der Abwägung zwischen den Interessen des Vorhabenträgers und dem öffentlichen Belang des Landschaftsbildes ist aber auch zu berücksichtigen, dass das Landschaftsbild bereits heute durch einen mit ca. 56 m annähernd gleich hohen Schornstein auf dem Villeroy-&-Boch-Gelände beeinträchtigt wird, auch wenn die durch den Werbepylon bedingte Beeinträchtigung aufgrund der in der Höhe angebrachten Werbetafeln unstreitig größer sein wird. Im Norden, Nordwesten und Osten werden überwiegend bebaute Bereiche von den optischen Auswirkungen und Lichtwirkungen betroffen sein. Werbeschilder und deren Lichtwirkung mit Ausrichtung nach Süden, Südwesten und Südosten werden zum Schutz der an der Trave gelegenen Erholungsräume durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen. In den westlich gelegenen Bereich der Schwartauwiesen und den südwestlich verlaufenden Traveweg wird der Werbepylon mit den beleuchteten Werbetafeln jedoch hinein wirken und den naturnahen Charakter beeinträchtigen. Zum Ausgleich für diese Beeinträchtigungen setzt der Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Schwartauwiesen fest. Bezüglich der Lichtwirkungen des Werbepylonen auf den Vogelzug erfolgte eine ergänzende Prüfung im Rahmen des Fachgutachtens Fauna. Zur Trave als wichtiger Achse für den Vogelzug besteht ein Abstand von ca. 500 m. Zwar können	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	Irritationen oder Vogelschlag in Einzelfällen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, in einem städtisch geprägten Umfeld mit höheren baulichen Strukturen, wie sie in Lübeck zahlreich vorhanden sind (Kirchen, Kräne, Schornsteine u.ä.), muss dies jedoch als normales Lebensrisiko angesehen werden. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand wird daher nicht ausgelöst. Das EU-Vogelschutzgebiet "Traveförde" ist ebenfalls nicht betroffen, da der Vogelzug nicht Gegenstand der Erhaltungsziele ist.	
25.2 <u>Bedenken gegen die Auswirkungen der Planung für die südlichen Flächen des Plangebiets</u> Die Planungen betreffen das FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen, das Vogelschutzgebiet „Traveförde“ und das NSG „Schellbruch“. Die Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen im Teilgebiet D (Spülfeld an der Trave) werden trotz Minimierungsmaßnahmen weiter aufrechterhalten. Der Neubau der Steganlage wirkt in der Bauphase mit dem Rammschall weiter als der untersuchte Wirkraum von 200 m. Die Minimierungen in der Betriebsphase des Besucherverkehrs und des Cafébetriebs verändern die Situation am nördlichen Traveufer. Insbesondere für den Fischotter beinhaltet der Bistro-Betrieb ein erhebliches Störpotenzial. Ob eine zeitliche Begrenzung des Betriebs eingehalten wird und dadurch eine dauerhafte Vergrämung verhindert werden kann, bleibt fraglich. Insgesamt wird das Bündel an Bau- und Betriebsaktivitäten das nördliche Traveufer voraussichtlich dauerhaft degradiert, was sich auch in den Aussagen der Fachgutachter widerspiegelt, die auf die Ausweichmöglichkeit der betroffenen Fauna auf das andere Traveufer verweisen.	Der in der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung angenommene Wirkraum ist für das geplante Bauvorhaben angemessen, da es sich bei dem Café/Bistro um ein kleines Bauwerk handelt und umfängliche und langwierige Rammarbeiten nicht zu erwarten sind. Die festgesetzte Beschränkung der Öffnungszeiten des Cafés/Bistros auf die helle Tageszeit im Sommerhalbjahr außerhalb der Aktivitätszeiten des nachtaktiven Fischotters führt zu einer ausreichenden Minimierung der möglichen Störungen durch Lärm- und Lichtemissionen am Traveufer. Die Einhaltung der Betriebszeiten wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt, weiterhin sieht der B-Plan ein Monitoring vor. Veränderungen der westlich gelegenen Uferbiotope durch ein Betreten des Uferbereichs im Rahmen des Besucherverkehrs und damit verbundene Störungen des Fischerotters durch Geruchsspuren werden durch die verbindlich festgesetzte Abzäunung zwischen Café bzw. Zuwegung zum Steg und den westlich anschließenden Flächen im Uferbereich vermieden werden. Es wird hier auch darauf hingewiesen, dass dieser Bereich derzeit bereits intensiv durch Angler und Spaziergänger mit Hunden genutzt wird, eine erhebliche Vorbelastung ist also schon gegeben. Darauf weisen z.B. auch vergebliche Bruter-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	folge von Uferschwalben am östlich angrenzenden Uferabschnitt hin, die auch der NABU in seiner Stellungnahme vom 28.09.2011 zum B-Plan auf eine „stete Anwesenheit von Hunden, Passanten und die leichte Zugänglichkeit für Prädatoren“ zurückführt. Aufgrund der vorgesehenen Abzäunung am Spülfeld wird diese Vorbelastung nicht dauerhaft verstärkt. Sie kann durch die Abzäunung im Bereich des Spülfelds u.U. sogar vermindert werden (das gesamte Spülfeld mit vorgelagertem Traveufer ist im Eigentum des Vorhabenträgers, d.h. die geplante Abzäunung am Spülfeld wird bis ans Wasser reichen und dadurch die Nutzung des Trampelpfades am Ufer vom Steg oder Café aus Richtung Westen versperren.)	
25.3 Einhaltung der umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Planung Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards sind bei der Planung einzuhalten.	Die Einhaltung umwelt- und naturschutzfachlicher Standards bei Umsetzung und Betrieb des Vorhabens wird durch die im Rahmen der Bebauungsplanung vorgenommene Umweltprüfung sowie durch die Übernahme der in den einzelnen Fachgutachten vorgesehenen Maßnahmen (Lärmschutzmaßnahmen, Sicherungsmaßnahmen für kontaminierte Bodenflächen, naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für das FFH-Gebiet) in Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. in Regelungen des Durchführungsvertrags gewährleistet.	bereits berücksichtigt
Nr. 26 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 28.09.2011)		
26.1 Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen zum Lärmschutz und Artenschutz Die verbesserten Vorgaben für die Belange des Lärm- und des Artenschutzes durch umfangreichere Lärmschutzmaßnahmen, zwingenden Zeitvorgaben, Beschränkung der Betriebszeit des Bistros u.a.m. werden im Wesentlichen begrüßt. Entscheidend	Die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation (incl. Artenschutz und Natura 2000) haben im Durchführungsvertrag und hier in der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers Berücksichtigung gefunden. Weiterhin ist für die ersten fünf Jahre nach Herstellung ein Monitoring durch jährli-	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
wird sein, dass diese Maßnahmen unter fachkundiger Begleitung erfolgen und die Zeitvorgaben eingehalten bzw. bei jahreszeitlich Veränderungen tatsächlichen Gegebenheiten ggf. vor Ort modifiziert werden.	che Protokolle zur Einhaltung bzw. ggf. Entwicklung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.	
26.2 <u>Kritische Bewertung des geplanten Cafés/Bistros als Präzedenzfall für einen Eingriff in den FFH-Bereich</u> Mit dem geplanten Eingriff in den FFH-Bereich wird ein unnötiger Präzedenzfall für den Raum Lübeck und Ostholstein geschaffen, der für die Ansiedlung und Betrieb von IKEA absolut nicht zwingend ist sondern allenfalls als Attraktivitätssteigerung dienen könnte.	Es wird zugestimmt, dass das Café/Bistro kein zwingender Bestandteil des Vorhabenkonzeptes von IKEA mit dem geplanten Fachmarkt- und Einkaufszentrums ist. Gleichwohl ist es IKEA zuzubilligen, das ehemalige Spülfeld, das das Unternehmen zusammen mit allen anderen Liegenschaften von Villeroy&Boch in Dänischburg erworben hat, aufgrund seiner Lage am Traveufer mit Zugang zum Wasser für eine Attraktivitätssteigerung des Gesamtkonzeptes nutzen zu wollen. Für die Planung des Cafés auf dem eigenen Grundstück trotz Lage im FFH-Gebiet sprach auch, dass das Grundstück im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck als Gewerbefläche dargestellt war und sich an der FFH-Gebietsgrenze in direkter Nachbarschaft zum östlich angrenzenden B-Plan 27.53.00 mit einem großflächigen festgesetzten Gewerbegebiet befindet. Diese Gewerbeflächenausweisung wurde erst durch die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01 geändert. Im Rahmen der Planung wurden auch Standortalternativen im benachbarten B-Plan 27.53.00 geprüft. Das Café ist jedoch in direkter funktionaler Verbindung mit dem Steg für die Personenschifffahrt vorgesehen. Für den geplanten Steg ist der Standort des vorhandenen Feuerlöschstegs besonders geeignet, da hier bereits ein Stegzugang und gewisse Uferbefestigungen vorhanden sind. Die mögliche Standortalternative im Gewerbegebiet wäre insofern nur unwesentlich von dem geplanten Steg entfernt zu wählen. Daher wäre auch damit zu rechnen, dass sich bei der Standortalternative im östlichen	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	Gewerbegebiet ebenfalls Betroffenheiten des Fischotters und der vorhandenen Zauneidechsenpopulation ergeben. Da die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ergeben hat, dass die Auswirkungen des Cafés/Bistros und des Stegs auf dem IKEA eigenen Grundstück im FFH-Gebiet durch strenge Vorgaben für die Betriebszeiten und die Beleuchtungsanlagen soweit gemindert werden können und dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets (hier insbesondere Fischotter) nicht beeinträchtigt werden, wurde an dem geplanten Standort festgehalten.	
26.3 <u>Befürchtung einer Investitionsruine durch das Café/Bistro</u> Bei evtl. zu geringer Auslastung und nur halbjährlichem Betrieb des Cafés besteht die Gefahr, dass es hier in einem FFH-Gebiet zu einer – wenn auch kleinen - Investitionsruine kommen wird, später dann unerwünschte Umnutzungsplanungen als zwingend geltend gemacht werden und in den Wintermonaten, sofern das Gebäude nicht bewohnt ist, es zu unerfreulichen Vandalisierungserscheinungen kommen kann.	Der Nutzungszweck des zulässigen Gebäudes auf dem Spülfeld ist durch eine eindeutige Festsetzung als „Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Café/Bistro“ durch den Bebauungsplan eindeutig und hinsichtlich des zulässigen Betriebes sehr eng definiert. Die vom Einwender befürchtete mögliche spätere Umnutzung aufgrund einer zu geringen Auslastung (oder aus welchen Gründen auch immer) ist somit auf der Grundlage des dann geltenden Bebauungsplanes nicht möglich bzw. setzt eine Änderung des Bebauungsplans voraus. In diesem Zusammenhang müsste das geplante Vorhaben auch wieder einer FFH-Prüfung unterzogen werden, bei der die gleichen Maßstäbe anzusetzen sind wie bei der Prüfung des geplanten Café/Bistro. Bezüglich möglicher Vandalismusereignisse ist anzumerken, dass diese im Grunde für die geplante Café-/Bistro-Nutzung wie auch für kaum eine Nutzung ausgeschlossen werden können. Nicht auszuschließenden Vandalismus jedoch als Begründung für die Unzulässigkeit einer ansonsten vertretbaren Nutzung vorzubringen, erscheint jedoch unverhältnismäßig.	klarstellen
26.4 <u>Negative Einschätzung der Ausgleichsmaßnahmen westlich des Vorhabengeländes in den Schwartauwiesen</u> Die verstärkten Ausgleichsmaßnahmen westlich des V&B-	Die Ausgleichsmaßnahmen sehen eine Gebüschentwicklung vor, keine Aufforstung. Diese Strukturen in der Landschaft können auch für den Neuntöter positive Wirkungen haben. Da	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Geländes in Richtung Angelteich sind wenig zielführend. Die geplante Aufforstung der bisherigen sandigen Parkfläche könnte zwar der hier in der Vergangenheit mit bis zu 4 Sängern vorkommenden Nachtigall von Nutzen sein. Für das einzige seit einigen Jahren hier ansässige Neuntöter-Paar im daneben liegenden ehemaligen Gartengelände, das ohnehin bei sich ausdehnender Sukzession seinen Lebensraum zunehmend verlieren wird, dürfte eine solche Aufforstung ebenso wie für den hier wiederholt festgestellten Schlagschwirl eher nachteilig sein. Ausgleichsmaßnahmen im Raum Ovendorf erscheinen angebrachter.	die Schwartauniederung ein Mosaik aus Röhrichten, Gehölz und Offenland darstellt, ist die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme durchaus artenschutzrechtlich zielführend. Diese Einschätzung wird auch von der fachlich zuständigen Stelle der unteren Naturschutzbehörde nicht in Frage gestellt.	
26.5 <u>Einbau von Niststeinen für Fledermäuse und Höhlen- bzw. Nischenbrüter in den Neubauten</u> Es wird angeregt, die künftigen Industrieneubauten durch rechtzeitigen Einbau gezielter Niststeine für Fledermäuse, Mauersegler und Höhlen- bzw. Nischenbrüter an geeigneten Stellen tierfreundlicher errichtet werden als es bisher in der Regel der Fall ist – und zwar neben den ohnehin für den Abriss der bisherigen Gebäude vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an Altgebäuden von V&B im Südwesten. Dieses könnte vielleicht sogar dem Renommee der Fa. IKEA dienen.	Es hat Vorabstimmungen mit dem Vorhabenträger zu diesem Punkt gegeben. Der Einbau von Niststeinen an den neuen Gebäuden wurde jedoch verworfen. Vorgesehen sind aber im Umfeld der neuen Gebäude, d.h. also auch im Bereich der Nahrungsräume der Vögel und Fledermäuse, umfangreiche Nisthilfeanlagen, so dass hier durchaus eine vorbildliche Berücksichtigung der Arten gegeben ist.	nicht berücksichtigen
26.6 <u>Anregung von Aufwertungsmaßnahmen für Uferschwalben und Flussregenpfeifer als Kompensationsmaßnahmen</u> Östlich des geplanten Cafés/Bistros hat es am 1,5 m hohen, abgeschrägten Ufer vergeblich einen Besiedelungsversuch von 5 -7 Uferschwalben-Paaren gegeben, der wahrscheinlich durch stete Anwesenheit von Hunden, Passanten und die leichte Zugänglichkeit für Prädatoren verhindert worden ist. Auch wenn der Bereich im B-Plan 27.53.00 liegt wird als weitere Artenschutz- und evtl. Ausgleichsmaßnahme die Schaffung eines für Uferschwalben geeigneten unzugänglichen Uferab-	Die Brutversuche auf dem angrenzenden Gelände wurden auch bei der Kartierung im Rahmen des Fauna-Gutachtens für das Vorhaben festgestellt. Entsprechende Beruhigungsmaßnahmen wären aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wünschenswert. Sie kommen als Ausgleichsmaßnahmen für das jetzige Vorhaben aber nicht in Frage, da der Vorhabenträger durch die Grundstückskäufe von Villeroy&Boch auch die geeigneten Ausgleichsflächen in den Schwartauwiesen erworben hat. Insofern besteht für den Vorhabenträger kein Anlass, für Ausgleichsmaßnahmen auf fremde Flächen	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
schnitts denkbar genauso wie der Erhalt der landseitig angrenzenden Kies- und Ruderalfläche für den dort in diesem Jahr brütenden Flussregenpfeifer	zurückzugreifen, insbesondere wenn - wie bereits vom NABU angesprochen - diese im Geltungsbereich des B-Plans 27.53.00 liegen und hier als Gewerbeflächen festgesetzt sind. Eine Umwandlung der festgesetzten Gewerbeflächen in naturschutzbezogene Maßnahmenflächen erscheint daher auch aus entschädigungsrechtlichen Gründen bzw. aus Gründen der laufenden Grundstücksvermarktung durch die Stadt unrealistisch, zumal Alternativen – wie oben dargelegt – für den Vorhabenträger vorhanden sind.	
Nr. 27 BUND Schleswig-Holstein (Schreiben vom 01.05.2011)		
27.1 <u>Unvollständige und mangelhafte Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Steganlage</u> Da der vorhandene alte Steg seit mehr als einem Jahrzehnt nur noch als funktionsunfähige Ruine vorhanden und erheblich kleiner ist als der hier neu geplante Steg, besteht in rechtlicher Hinsicht keine Bestandsschutz aus dem alten Steg. Die geplante Steganlage ist als Neubau zu betrachten. Eine entsprechende Darstellung der Umweltauswirkungen mit Folge- und Wechselwirkungen durch diesen Neubau fehlt bisher im B-Plan und ist in den B-Plan Unterlagen zu ergänzen.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Ausführungen zur Errichtung der Steganlage sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan (siehe Bebauungsplanbegründung), im Fachbeitrag Natur und Landschaft, im Fachgutachten Fauna und in der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung entsprechend geändert worden. Es wird dabei aber auch darauf hingewiesen, dass das Ufer in diesem Bereich mit Schotteranschüttungen befestigt ist, so dass durch die Errichtung des neuen Steges keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Boden erwartet werden.	bereits berücksichtigt
27.2 <u>Verzicht auf Stellplätze südlich des Einkaufszentrums und Einrichtungshauses</u> Durch die geplante Stellplätze und die Anlieferungsstraße südlich des Einkaufszentrums und Einrichtungshauses wird ein Teil des dortigen sehr naturnahen Feldgehölzes überplant, das Lebensraumfunktion für besonders geschützte Vogelarten (u.a. gefährdete Nachtigall) sowie Waldeidechse und Erdkröte hat und den geplanten Gebäudekomplex zum naturgeprägte Landschaftsbild südlich der Bahntrasse abschirmen kann. Aufgrund des gesetzlichen Vorrangs der Eingriffsvermeidung	Der Bereich südlich des Gebäudekomplexes von Einkaufszentrum und Einrichtungshaus ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung für Mitarbeiterstellplätze, Warenanlieferung sowie Warenabholung durch Kunden vorgesehen. Diese Vorhabenbestandteile können und sollen nicht an den Gebäudevorderseiten mit seinen Eingangsbereichen untergebracht werden. Die geplanten Anlieferungszonen südlich des Einkaufszentrums benötigen eine gewisse Rangiertiefe, die zusammen mit der Anlieferungsstraße teilweise die gesamte Freifläche zwischen dem Gebäude und dem erhalten bleibenden Teil des	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
vor einer Kompensation hält es der BUND für geboten, das Feldgehölz durch einen Verzicht auf die dort geplanten Stellplätze und eine Nordverschiebung der Anlieferungsstraße zur erhalten. Dies stellt keine wesentliche und unzumutbare Nutzungseinschränkung dar. Zwar zielen die für den Teilverlust des Feldgehölzes geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf die Anlage eines neuen Gehölzes mit Habitateignung u.a. für die Nachtigall ab, ob jedoch eine Neuansiedlung erfolgt, ist aufgrund weiterer, nicht steuerbarer Einflussfaktoren völlig ungewiss. Zusätzlich wird vorgeschlagen, auch auf die geplanten, westlich anschließenden Stellplätze südlich des Einrichtungshauses zu verzichten und das dadurch frei werdende Gelände zur Biotopentwicklung zu verwenden, um die vorhandenen Tierlebensräume in der direkten Nachbarschaft (v.a. Fledermäuse) zu ergänzen und die visuelle Abschirmwirkung für das geplante Gebäude zu verstärken	Feldgehölzes einnehmen. Eine Erhaltung der verlorengehenden Teilfläche des Feldgehölzes wäre somit nur durch eine Verschiebung des gesamten Gebäudekomplexes nach Norden zu erreichen. Dies erscheint jedoch aus ökologischer Sicht nicht unbedingt sinnvoll, da ein Fortbestand des Nachtigall-Brutplatzes und eine erfolgreiche Brut auch bei einer vollständigen Erhaltung des Feldgehölzes wegen der zu erwartenden Störwirkungen von Stellplätzen, Anlieferungsstraße und Bahnhaltepunkt fraglich ist. Daher wird die Schaffung eines Nachtigall-Ersatzhabitats im deutlich ungestörteren Bereich der Schwartauwiesen für sinnvoller erachtet. Die Chancen für eine Besiedlung sind hier ausreichend groß, da auch die Umgebung (Gehölzsaum an der Trave) relativ dicht besiedelt ist. Ein Verzicht auf die geplanten Stellplätze südlich des Einkaufszentrums und des Einrichtungshauses zum Erhalt und zur Schaffung von weiteren Biotopflächen kommt aus diesen Gründen nicht in Betracht.	
27.3 <u>Verzicht auf das geplante Café/Bistro und die Steganlage wegen rechtswidrigen Verstoßes gegen FFH-Schutzbestimmungen</u> Mit dem geplanten Café/Bistro und dem Schiffsanleger werden bequeme Zugangsmöglichkeiten zu dem in diesem Abschnitt naturnahen und bisher weitgehend ungestörten Uferbereich der Trave geschaffen. Besucher werden nicht nur das Café aufsuchen, sondern auch an das attraktive Traveufer „gelockt“. Ihr Aufenthalt dort, Duftspuren von Menschen und Hunden, Hundekot, Abfälle und Ufervertritt werden zu erheblichen Meidungs- und Vertreibungseffekten für den störungsempfindlichen Otter führen. Es ist zu erwarten, dass der nach BNatSchG geschützte schmale Ufer-Röhrichtsaum auf Dauer zerstört wird und dass der vor-	Die angesprochene mögliche Zunahme von Störungen als Folge des Café/Bistro-Betriebes und der Nutzung des Anlegestegs wurden im Rahmen der Gutachtenüberarbeitungen zur öffentlichen Auslegung sowohl im Gutachten Fauna mit artenschutzrechtlicher Prüfung als auch in der FFH-Vorprüfung ergänzend geprüft. Durch Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Öffnungszeiten für das Cafe/Bistro ist zu erwarten, dass hier kaum akustische und visuelle Störungen während der Aktivitätszeiten des Fischotters entstehen. Störungen durch Gerüche (Duftspuren von Menschen und Hunden und ihren Hinterlassenschaften) können jedoch noch länger in die Aktivitätszeit des Fischotters nachwirken. Dies kann sich durch die Zunahme von Besuchern am Traveufer	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
handene Gebüschstreifen für eine freie Sicht auf das gegenüberliegende Traveufer von den Gastronomiebetreibern regelmäßig herunter geschnitten wird. Weiterhin ist bei realistischer Betrachtung kaum zu erwarten, dass die Begrenzung der Öffnungszeiten der Gastronomie regelmäßig und auf Dauer eingehalten wird, da dies mit Einschränkungen der betrieblichen Rentabilität verbunden ist. Mit der Zulassung der geplanten baulichen Einrichtungen einschließlich des Gastronomiebetriebs und der damit verbundenen Hinnahme der unvermeidbaren Folgewirkungen wird gegen Schutzziele des FFH-Gebietes (hier: Erhaltung naturnaher, unverbauter und störungsarmer Gewässerabschnitte mit reich strukturierten Ufern für den Fischotter) in rechtswidriger Weise verstoßen. Die für das geplante Café/Bistro und den Anlegesteg vorgesehenen Bestimmungen in der B-Plan Satzung sind daher komplett zu streichen.	aufgrund des Cafés und des Anlegesteges verstärken. Daher wird zur Vermeidung einer Mehrbelastung eine Abgrenzung an der Zuwegung zum Anlegesteg und am Café / Bistro selbst nach Westen errichtet (Zaun oder Geländer im Bereich des Steges), so dass der Uferstreifen und der Uferweg von dort aus nicht mehr betreten werden können. Dadurch kann auch die hier bestehende Vorbelastung zurückgedrängt werden. In den Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen. Da der Standort des geplanten Cafés/Bistros auf einer Altablagerungsfläche liegt (ehemaliges Spülfeld von Villeroy & Boch), ist vom Vorhabenträger zudem vorgesehen, das Betreten dieser Fläche außerhalb des Café/Bistros durch eine vollständige Abzäunung auszuschließen. Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (Beschränkung der Betriebszeiten des Cafés/Bistros und Ausschluss eines Betretens) wird eine Verträglichkeit des Cafés/Bistros und des Anlegesteges mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes gewährleistet. Ein rechtswidriger Verstoß gegen die Schutzziele des FFH-Gebietes wird dadurch vermieden. Daher wird die Planung eines Cafés/Bistros und eines Anlegesteges an der Trave beibehalten.	
27.4 <u>Zweifel an der Funktionsfähigkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen und Sumpfrohsänger und Unvereinbarkeit der Planung mit dem Artenschutzrecht</u> Mit der geplanten Bebauung auf dem Spülfeld und dem Besucherbetrieb werden Lebensräume der FFH-Anhang II-Art Zauneidechse und des besonders geschützten Sumpfrohrsängers zerstört. Der BUND bezweifelt, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen aufgrund ihrer Nähe zum Cafébetrieb und der darüber hinaus zu erwartenden Störungen ihre Funktion erfüllen können und als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen	Die geplanten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen wurden mit dem für Artenschutz zuständigen Sachbearbeiter des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) sowie der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abgestimmt und als geeignet eingestuft. Der artenschutzrechtliche Ausgleich für den Sumpfrohrsänger ist im Bereich der Ausgleichsfläche für die Nachtigall in den Schwartauwiesen vorgesehen. Aufgrund der Entfernung zum Spülfeld ist die Ausgleichsfläche von möglichen Störungen	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
geeignet sind. Insofern ist die Planung auch mit dem Artenschutzrecht nicht vereinbar.	durch Café-Besucher nicht betroffen. Mit der oben erwähnten Abgrenzung am Spülfeld im Hinblick auf den Fischotter wird auch ein Betreten der geplanten Sandaufschüttungen auf dem Spülfeld zur Aufrechterhaltung der lokalen Zauneidechsen-Population weitgehend ausgeschlossen, so dass Störungen dieser Ersatzlebensräume durch den Cafébetrieb ebenfalls nicht zu erwarten sind. Eine Unvereinbarkeit mit dem Artenschutzrecht ist daher nicht gegeben.	

noch zu Anlage 11

Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) vom 04.11.2011

Teil C: Stellungnahmen von Bürgern und sonstigen Einwendern

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Nr. 28 Bürger A (Schreiben vom 22.09.2011 und vom 25.10.2011)		
28.1 <u>Geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Grundstücks Dänischburger Landstraße 98</u> Der Grundstückseigentümer bittet darum, die Planung in der Form zu ändern, dass ein Anbau an das vorhandene Stall- und Garagengebäude auf den rückwärtigen Flächen seines Grundstücks Dänischburger Landstraße Nr. 98 ermöglicht wird. In den Anbau soll eine Werkstatt (Tischlerei) untergebracht werden.	**Für die geringfügige Verschiebung der östlichen Baugrenze wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt, bei dem keine Einwände vorgebracht wurden.** Das Anliegen des Grundstückseigentümers ist durch Verschiebung bzw. Drehung der östlichen Baugrenze im Bereich des Grundstücks Dänischburger Landstraße 98 (vorher parallel zur Flurstücksgrenze / nachher senkrecht zur straßenseitigen und zur rückwärtigen Baugrenze) weitestgehend berücksichtigt worden. Durch die Begradigung der östlichen Baugrenze wird eine Umnutzung des bisherigen Stall- und Garagengebäudes für eine gewerbliche (Haupt-)Nutzung ebenso ermöglicht wie eine geringfügige bauliche Erweiterung. Inwieweit der geplante Betrieb einer Tischlereiwerkstatt innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zulässig ist, wird dabei auf der Grundlage der konkreten Betriebsbeschreibung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und entschieden werden. Gleiches gilt für die vom Grundstückseigentümer geplante geringfügige Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze, für die eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB erteilt werden müsste. Eine partielle Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze kommt demgegenüber auch aus Gründen der Gleichbehandlung mit den Nachbargrundstücken nicht in Betracht. Da die Änderung des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung die Grundzüge der Planung nicht berührt, konnte	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt werden. Der dabei beteiligte Grundstückseigentümer sowie das für Lärmschutzbelange zuständige Abteilung Technischer Umweltschutz des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume haben dabei der Planänderung zugestimmt bzw. keine Einwände vorgebracht.	
Nr. 29 Bürger B (Schreiben vom 27.09.2011)		
29.1 <u>Zusätzliche Lärmpegelmessungen zur Erfassung der Ausgangssituation</u> Als Eigentümer und Bewohner des Hausgrundstückes Eggerstraße 9 in Dänischburg besteht eine direkte Betroffenheit durch den entstehenden vorhabenbedingten Verkehr und die Verkehrslärmimmissionen. Für die Ermittlung der Ausgangsituation wurden keine Lärmpegelmessungen zugrunde gelegt, sondern Werte aufgrund der Verkehrsmengen (teilweise Zählungen aus 2002/2009). Im Rahmen dieses Vorhabens und den davon ausgehenden erheblichen Eingriffen in Bezug auf die Wohnqualität der betroffenen Einwohner halten wir aktuelle Messdaten als Grundlage für die Begutachtung für angemessen und auch finanziell für den Investor zumutbar. Wir gehen davon aus, dass die Werte für unser Hausgrundstück tagsüber von 59dB(A) heute bereits überschritten sind. Aus medizinischer Sicht kann es ab 40 dB(A) zu Schlafstörungen kommen, ab 65 dB(A) besteht ein erhöhtes Risiko für Herz-Kreislauferkrankungen. Durch eine berufliche Tätigkeit im Schichtdienst (mit Nachtdiensten) liegt bereits eine Betroffenheit durch die vorhandene Verkehrslärmsituation vor (Schlafstörungen). Eine Messung der Ausgangssituation und entsprechende Überarbeitung der Lärmprognosen sollte dem Investor auferlegt wer-	**Die Erfassung der Verkehrslärmsituation erfolgte gemäß den anzuwendenden Regelwerken auf der Grundlage von Berechnungen.** Die für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen maßgebenden Regelwerke (DIN 18005-1, 16. BImSchV) sehen keine Messungen, sondern Berechnungen nach RLS-90 vor. Messungen würden darüber hinaus auch immer nur Momentaufnahmen darstellen, während die Berechnungen auf der Grundlage der maßgebenden Verkehrsstärken repräsentative und reproduzierbare Ergebnisse liefern. Insofern ist eine zusätzliche Messung der Ausgangssituation nicht erforderlich. Im Hinblick auf die Beurteilung der berechneten Lärmwerte kann für die Eggersstraße, die parallel zur Tannenstraße weiter östlich verläuft, auf die Ausführungen der Schallimmissionsuntersuchung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 der Hansestadt Lübeck vom 23.06.2011 zur Tannenstraße zurückgegriffen werden (S. 42 des Erläuterungsberichts sowie dazugehörige Anlagen). Gemäß Berechnungsergebnisse zum Prognosenullfall (2022 ohne Umsetzung des IKEA-Vorhabens) liegen die Beurteilungspegel in der Tannenstraße über dem für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) (jedoch nicht über den Höchstwerten von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht). Die im Prognoseplanfall (2022 bei Umsetzung des	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
den.	IKEA-Vorhabens) durch die vorhabenbedingten Verkehre zusätzlich entstehenden Lärmauswirkungen in der Tannenstraße bleiben gegenüber dem Prognosenullfall unter 1 dB(A) (ebenfalls nicht über den Höchstwerten von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht). Diese Aussagen können in analoger Weise auch auf die weiter östlich liegende Eggersstraße übertragen werden, wenn auch teilweise auf etwas niedrigerem Niveau. Da hier aufgrund der zunehmenden Entfernung zum Vorhabenort und zu den Hauptströmen des vorhabenbedingten Verkehres aus bzw. nach Richtung Süden und Norden/Westen keine höheren vorhabenbedingten Lärmimmissionswerte zu erwarten sind, ist eine Überarbeitung der Lärmprognosen nicht erforderlich.	
29.2 Nicht nachvollziehbare Darstellungen in den Lärmkarten Die Lärmkarten des Straßenverkehrs lassen die Ausdehnung der unzulässigen Schallpegel bei fast allen Grundstücken an der Eggersstraße vor den Häusern enden, wobei dennoch kritische Werte ausgewiesen werden. Nicht nachzuvollziehen ist auch, dass die Ausdehnungslinien des Lärmes unregelmäßig verlaufen, obwohl die BAB als Lärmquelle beispielsweise im nördlichen Bereich doch eine gerade Linie markiert.	**Unregelmäßige Ausdehnungslinien entstehen durch topographische Begebenheiten, Abschirmungseffekte, Reflexionen und Überlagerungseffekte.** Die Schallausbreitungsberechnungen berücksichtigen die Abschirmungen durch die Lärmschutzanlagen mit veränderlichen Höhen inkl. der sich verändernden Geländehöhen sowie Abschirmungen und Reflexionen durch Gebäude. Außerdem kommen Überlagerungseffekte der Lärmimmissionen unterschiedlicher Straßen hinzu. Dadurch entstehen entlang der Straßen keine regelmäßigen Ausdehnungslinien des Lärms.	klarstellen und nicht berücksichtigen
29.3 Nicht nachvollziehbare Ansätze für prognostizierte Verkehrsmengen Die Verkehrsuntersuchung unterstellt für den Normalwerktag eine von IKEA ausgehende tägliche Verkehrsmenge von rund 19.000 Kfz (Samstag rd. 28.500). Diese Mengen werden bei der Prognose nur etwa zur Hälfte den jeweiligen Straßenzügen zugerechnet. Daraus gefolgert würde IKEA etwa 50% der Kunden	**Die genannten Zahlen stellen die erwarteten Neuverkehre durch das Planvorhaben dar.** Die genannten Zahlen stellen die Neuverkehre aus dem IKEA Scandinavian Centre (ISC) richtig dar. Die Zahlen (für den Normalwerktag bzw. für den Samstag) stellen jeweils die Summe aus beiden Fahrtrichtungen dar, d.h. an Werktagen fahren 9.500 Fahrzeuge über die zuführenden Straßen auf das	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
aus der heutigen DTV ziehen. Dieser Ansatz ist nicht nachvollziehbar, da das Einzugsgebiet des geplanten Zentrums viel großräumiger angesetzt wird.	Gelände des ISC und dieselben 9.500 Fahrzeuge über die abführenden Straßen wieder hinaus. Das wird deutlich, wenn man den Prognose-Nullfall 2022 an Normalwerktagen mit dem Planfall mit IKEA 2022 an Normalwerktagen vergleicht. Als Beispiel: Die Zielverkehre (ankommende Verkehre zum ISC) kommen über die BAB 226 aus Richtung Süden (Lübeck/Hamburg) und die südliche Autobahnausfahrt/Knoten 3 sowie über die BAB 226/Dänischburger Landstraße aus Richtung Westen, Norden und Osten und damit über die Knoten 1 und 2. Im „Nullfall“ hat der Streckenabschnitt der Dänischburger Landstraße zwischen Knoten 1 und 2 in Richtung ISC eine Richtungsbelastung von 6500 Kfz/24h, im „IKEA-Planfall“ eine tägliche Richtungsbelastung von 9500 Kfz/24h (+ 3000 Kfz/24h). Die südliche Autobahnabfahrt von der A226 hat in Richtung ISC eine Richtungsbelastung im „Nullfall“ von 2200 Kfz/24h und im IKEA-Planfall eine Richtungsbelastung von 8800 Kfz/24h (+6600 Kfz/24h). Analog ist der Vergleich für die Quellverkehre (abfahrende Verkehre vom ISC) zu führen. Im „Nullfall“ hat der Streckenabschnitt aus Richtung ISC nach Norden zwischen Knoten 2 und 1 eine Richtungsbelastung von 3500 Kfz/24h, im „IKEA-Planfall“ eine tägliche Richtungsbelastung von 11.500 Kfz/24h (+ 8000 Kfz/24h). Die südliche Autobahnauffahrt zur A226 (Richtung Travemünde, etc.) hat aus Richtung ISC eine Richtungsbelastung im „Nullfall“ von 4800 Kfz/24h und im „IKEA-Planfall" eine Richtungsbelastung von 6400 Kfz/24h (+1600 Kfz/24h). Es wird also nicht davon ausgegangen, dass 50 % der künftigen Verkehre aus dem heutigen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) resultieren, sondern es werden alle prognostizierten Neuverkehre zusätzlich auf das Straßennetz gelegt.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
29.4 <u>Prüfung zusätzlicher aktiver oder passiver Schallschutz-maßnahmen</u> Es sollte geprüft werden, ob zusätzliche aktive Schallschutz-maßnahmen eine Verbesserung bringen würde oder ob, z.B. im persönlich vorliegenden Fall) eine passive Schallschutzmaß-nahme (z.B. 3-fach Verglasung mit schallgedämpften Außenroll-läden und Klimatisierung) Abhilfe schaffen muss.	**Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind immissions-schutzrechtlich nicht erforderlich und wären auch nicht angemessen.** Wie bereits oben ausgeführt, kommt es in der Tannenstraße im Prognoseplanfall durch die vorhabenbedingten Verkehre zwar zu einer Erhöhung der Schallpegel, diese Erhöhungen bleiben aber gegenüber dem Prognosenullfall ohne IKEA unter 1 dB(A) und überschreiten auch nicht die die Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Diese Aussagen können in analoger Weise auch auf die weiter östlich liegende Eggersstraße übertragen werden (wenn auch teilweise auf etwas niedrigerem Niveau). Die zu erwartende Erhöhung der Schallimmissionen in Höhe von weniger als 1 dB(A) im Prognoseplanfall bleibt nach der Rechtsprechung im zumutbaren Bereich. Es wird somit kein gesetzlicher Anspruch für passive Schallschutzmaßnahmen ausgelöst. Eine zusätzliche Erhöhung vorhandener und ge-planter Lärmschutzanlagen mit dem Ziel, die die auch von ge-ringfügigen Lärmzunahmen betroffenen Grundstücke zu ent-lasten, erscheint aufgrund des ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses unangemessen. Darüber hinaus kann die Maß-nahmen ebenso wenig vom Vorhabenträger verlangt werden, wie die Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen an sämtlichen betroffenen Gebäuden. Unbenommen dessen wird den Anwohner unter Berücksichti-gung der vorhandenen Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der Autobahn geraten zu prüfen, ob die Schalldämmwirkung von Außenwänden, Dachhaut und Fenstern im Bestand als ausreichend angesehen werden kann und ob hier nicht zusätz-liche Lärmschutzmaßnahmen - wie vom Einwender vorge-schlagen – zu einer spürbaren Minderung der Lärmbelastung beigetragen werden kann.	klarstellen und nicht berück-sichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Nr. 30 Bürger C (Schreiben vom 24.09.2011)		
30.1 <u>Neue Nachweise von Zauneidechsen im Geltungsbereich und entsprechende Erfordernisse für den B-Plan</u> Im Rahmen des Monitorings „Zauneidechse“ zum 2-gleisigen Ausbau der Bahnstrecke in Lübeck-Dänischburg wurde die streng geschützte Zauneidechse in diesem Jahr (Juli und September 2011) auch unmittelbar nördlich des Bahngleises nachgewiesen. Daher gelten auch für diese Bereiche die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG. Nach Planzeichnung des B-Plan Entwurfs befinden sich die Fundorte im Bereich der Bahnflächen. Eine direkte Betroffenheit durch Baumaßnahmen im Rahmen des B-Plans wird daher nicht angenommen. Zum Schutz der Tiere ist jedoch bei den Baumaßnahmen ein Bauzaun im Abstand von mind. 5 m zur betroffenen Böschung vor Beginn jeglicher Bau- oder Rodungsmaßnahmen aufzustellen. Im abgezäunten Bereich dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, ein Befahren ist unzulässig.	**Maßnahmen zur Berücksichtigung der neu nachgewiesen Lebensräume werden in artenschutzbezogenen Regelungen des Durchführungsvertrages berücksichtigt.** Ein Hinweis auf die neuen Nachweise von Zauneidechsen erfolgt auch im Rahmen der Stellungnahme des Bereichs Naturschutz. Sie liegen im Bereich der Bahnböschung und damit außerhalb des Geländes für das geplante Fachmarkt- und Einkaufszentrum. Während der Baudurchführung auf dem Gelände des Fachmarkt- und Einkaufszentrums werden die geforderten Schutzmaßnahmen für die Zauneidechsen am Bahngleis vorgesehen. Entsprechend den Anforderungen des Bereichs Naturschutz wird jedoch ein 2 m breiter Pufferstreifen zur Bahnböschung für ausreichend erachtet. Die Vorgaben werden in den Durchführungsvertrag übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorkommen an der Bahnböschung unter Umständen vom geplanten Bahnhaltepunkt betroffen sind.	bereits berücksichtigt
30.2 <u>Mögliche Betroffenheit der neu erfassten Lebensstätte der Zauneidechsen beim geplanten Bahnhaltepunkt</u> Soweit diese neu erfasste Lebensstätte im Verfahren zur Errichtung eines neuen Bahnhaltepunktes direkt betroffen sein sollte, wären vor Beginn von Bauarbeiten die gesetzlich vorgeschriebenen CEF-Maßnahmen durchzuführen, um die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote einzuhalten. Denkbar – und beim 2-gleisigen Ausbau der Bahnstrecke bereits erfolgreich praktiziert – wäre ein Einfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen. Dies ist grundsätzlich in der Zeit von April bis Anfang September je	**Die Hinweise werden an den Vorhabenträger des geplanten Bahnhaltepunktes weitergeleitet.** Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Lebensstätte vom Bau des neuen Bahnhaltepunktes betroffen sein werden. Genaue Planunterlagen liegen hier nicht vor. Daher werden die Hinweise an den Vorhabenträger weitergeleitet mit der Aufforderung, diese an den Träger des Verfahrens und die planenden Büros weiterzureichen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass der Bereich Naturschutz im Rahmen des eisenbahnrechtlichen Genehmi-	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
nach Wetterlage möglich. Ich bitte darum, mit mir als Monitoring-Beauftragten rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, wann die Umsiedlung erfolgen soll.	gungsverfahrens beteiligt wird und in diesem Rahmen die entsprechenden artenschutzrechtlichen Erfordernisse in Planungen einbringen wird.	
30.3 <u>Fehlende Vermeidungsmaßnahmen für vorkommende Waldeidechsen</u> Im Hinblick auf das Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechsen wird festgestellt, dass Tötungen bei den Bauarbeiten möglich sind. Es werden jedoch keine Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen festgelegt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung schreibt jedoch vor, dass Eingriffe in die Natur so weit wie möglich zu minimieren sind. Daher ist es unbedingt erforderlich, auch die betroffenen Waldeidechsen vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten einzufangen und umzusiedeln (April – September).	**Betroffenheiten der Waldeidechse werden z.T. vermieden, z.T. ausgeglichen** Die Eingriffsregelung zielt nicht auf den Schutz einzelner Individuen, sondern der Lebensräume und Populationen ab. Das Absammeln von Tieren auf dem Gelände nördlich der Bahn wurde daher hier nicht vorgesehen. Verluste werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Gehölzanpflanzungen zur Schaffung neuen Lebensraums ausgeglichen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Maßnahmen für Zauneidechsen beim Bau des Cafés/Bistros auf dem südlichen Spülfeld werden jedoch auch Waldeidechsen aus dem Baufeld abgesammelt und mit den Zauneidechsen umgesetzt bzw. in den Waldbereich westlich des Spülfelds verbracht werden.	teilweise berücksichtigen
Nr. 31 Landschaftspflegeverein Schellbruch e.V. (Schreiben vom 25.09.2011)		
31.1 <u>Ablehnung der Ausgleichsmaßnahmen lt. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung</u> Mit Unverständnis und Ablehnung haben wir die von Ihnen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen lt. FFH-Vorprüfung zur Kenntnis genommen. Einerseits werden keine Betroffenheiten von Tieren und Lebensraumtypen festgestellt, andererseits werden Maßnahmen zur Schadensbegrenzung gefordert, womit ein bleibender Schaden an Natur und Landschaft anerkannt wird.	**Die geplanten Maßnahmen dienen nicht dem Ausgleich, sondern der Vermeidung von Beeinträchtigungen** Die angesprochenen Maßnahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung sind in Kap. 6 des zugehörigen Erläuterungsberichtes dargestellt und behandeln tatsächlich eine Minimierung für die Projektwirkungen und sind keine Ausgleichsmaßnahmen. Sie stellen, wie an anderer Stelle auch in der Stellungnahme des Landschaftspflegeverbandes richtig dargelegt, Maßnahmen zur Schadensbegrenzung dar. Diese sind an dieser Stelle in Form einer Einschränkung des Cafe-Betriebs erforderlich, um ein Meideverhalten des Fischotters zu vermeiden.	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
31.2 <u>Verstoß gegen nationales und EU-Recht durch den geplanten Bau des Bistros und gänzlicher Verzicht auf diesen Vorhabenbestandteil</u> Die Planung des Bistros innerhalb des FFH-Gebietes an der Trave verstößt eklatant gegen nationales und EU-Recht, da es ausreichend Plan-, Projekt- und Standortalternativen außerhalb des FFH-Gebietes gibt, die unter zumutbaren Bedingungen realisiert werden können. Da auch eine prioritäre Art nach Anhang II der FFH-Richtlinie betroffen ist und wir die erforderliche Zustimmung der EU-Kommission in den ausgelegten Planunterlagen nicht gefunden haben, haben wir vorsorglich die EU-Kommission in Kenntnis gesetzt über diese, unserer Meinung nach unzulässige Planung. Die Unzulässigkeit ist rechtzeitig bekannt gewesen, da die Naturschutzverbände in der AG 29 (Arbeitsgruppe der anerkannten Naturschutzverbände Schleswig-Holstein) und der BUND bereits in ihren Stellungnahmen vom 27.04. bzw. 01.05.2011 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen hatten. Wir regen an, auf den Bau des Bistros gänzlich zu verzichten.	**Der B-Plan verstößt nicht gegen nationales und EU-Recht.** Der Fischotter ist besonders und streng nach Anhang II und IV FFH-RL geschützt. Er ist aber keine prioritäre Art, wie in der Stellungnahme angegeben. Die Frage des Verstoßes gegen EU-Recht ergibt sich nicht aus dem Vorliegen von Standortalternativen. Eine Unzulässigkeit ergäbe sich dann, wenn eine Art, ein Lebensraumtyp oder ein Erhaltungsziel beeinträchtigt würde. Die Prüfung für den Fischotter erfolgt nachvollziehbar auf S. 25 der FFH-Prüfung. Hier werden die Betriebszeiten für das Café/Bistro so definiert, dass sie nicht mit der Aktivität des Fischotters in Konflikt geraten. Diese Einschränkungen der Betriebszeiten sind im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 6.6 enthalten und werden darüber hinaus als verpflichtende Klausel in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen. Auf dieser Grundlage wird auf S. 31/32 der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung in der abschließenden Prüfung zur Frage, ob Schutzgegenstände beeinträchtigt werden, festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Betriebszeiten des Cafés/Bistros keine Beeinträchtigung erfolgt. Die Verträglichkeit des B-Plans wird festgestellt, weil die Beeinträchtigung des Otters durch Regelungen vermieden wird. Der B-Plan verstößt insofern nicht gegen nationales und EU-Recht. Die einschränkenden Regelungen für die Betriebszeiten des Cafés/Bistros werden im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren als Auflagen für den Betrieb weitergegeben. Im Rahmen des B-Plans ist weiterhin ein Monitoring im Rahmen einer jährlichen Prüfung der Einhaltung vorgesehen, deren Ergebnis dem Bereich Naturschutz der Hansestadt Lübeck vorgelegt wird. Das Monitoring wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
31.3 <u>Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für Schall- und Lichtemissionen des Vorhabens</u> Als weitere Ausgleichsmaßnahmen für die mit dem Vorhaben erwarteten Schall- und Lichtemissionen der Gewerbebauten ist eine Renaturierung von mindestens 5 ha ehemals aufgespülten Uferbereichs vorzusehen.	**Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für Schall- und Lichtemissionen sind nicht erforderlich.** Bei der B-Plan Aufstellung sind die vom Vorhaben zu erwartenden Schall- und Lichtemissionen der Gewerbebauten auf Grundlage des Fachgutachtens Fauna mit artenschutzrechtlicher Prüfung, der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und des Fachbeitrags Natur und Landschaft geprüft worden. Durch umfangreiche Maßnahmen (u.a. Einschränkung der Beleuchtung, Verwendung insektenschonender Leuchtmittel, Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Schwartauwiesen) werden die zu erwartenden Auswirkungen gemindert und kompensiert. Dies ist im Fachbeitrag Natur und Landschaft und im Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan zusammenfassend dargelegt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, wie hier die vom Einwender geforderten weiteren 5 ha Ausgleichsflächen für Schall- und Lichtemissionen der Gewerbebauten ermittelt worden sind und wodurch hier ein Eingriff nach § 14 BNatSchG verursacht werden soll, da die Schall- und Lichtemissionen nicht weiter bezüglich ihrer Wirkung definiert wurden.	nicht berücksichtigen
Nr. 32 Dodenhof Grundvermögensverwaltung GmbH & Co. KG (Schreiben vom 29.09.2011)		
32.1 <u>Verzicht auf die Aufstellung des B-Plans 27.52.01</u> Aus den nachfolgend unter Pkt. 32.2 bis Pkt. 32.5 dargelegten Gründen wird die Hansestadt aufgefordert, von der Aufstellung des Bebauungsplanes 27.52.01 Abstand zu nehmen.	**Es besteht kein Anlass, von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 abzusehen.** Die von der Fa. Dodenhof vorgebrachten Kritikpunkte und Argumente sind aus den nachfolgend dargelegten Gründen nicht geeignet bzw. rechtfertigen nicht, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 27.52.01 aufzugeben.	nicht berücksichtigen
32.2 <u>Widersprüchliche Planung in Bezug auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2004</u> Dem Bebauungsplan 17.56.01 Genin-Süd lag bei der Aufstel-	**Die Hansestadt Lübeck hat das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2004 weiterentwickelt und durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 ersetzt.**	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
lung im Jahre 2004 das damalige Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck zugrunde, in dem nur zwei periphere Standorte in der Stadt ausgewiesen wurden, nämlich der Standort Genin-Süd für einen Möbelfachmarkt und der Standort Dänischburg mit einem Themenkaufhaus Keramik. Darüber hinaus sollten keine weiteren peripheren Einzelhandelsflächen größeren Ausmaßes ausgewiesen werden. Auf dieser Grundlage wurde bei der Aufstellung des B-Plans von der Stadt betont, dass die Festsetzungen der nah- und zentrenrelevanten Sortimenten sorgfältig auf die Bedürfnisse der Stadt nach einem Einrichtungshaus einerseits und auf die Notwendigkeit des Schutzes der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich andererseits abzustimmen seien. Insofern wurde ein Einrichtungshaus, ein Baumarkt und eine beschränkte Anzahl von sonstigen Fachmärkten mit dezidierten Beschränkungen nach Größe und Sortimenten festgesetzt, deren innenstadtrelevante Sortimente auf ca. 11.500 m² begrenzt wurden, mit einer Aufteilung der Verkaufsfläche auf mehrere Betriebe. Für den B-Plan 27.52.00 am Standort Dänischburg wurde auf Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2004 Baurecht für ein „Kompetenzcenter Bau, Entertainment-Einrichtungen“ geschaffen mit bis zu 5.500 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und für einen Baumarkt mit maximal 400 m² zentrenrelevanter Randsortimente. Obwohl sich zwischenzeitlich die Angebotssituation im großflächigen Einzelhandel in Lübeck und weiterem Umkreis nicht verschlechtert, sondern verbessert hat, soll der vorhabenbezogene B-Plan 27.52.01 nunmehr ein vollwertiges Einkaufszentrum mit 24.500 m² Geschossfläche mit ausschließlich zentralen innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, Hausrat, Glas/ Porzellan, Elektro und Lebensmittel etc. zulassen. Darüber hinaus sind ein Einrichtungshaus mit zusätzlichen 5.270 m² zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sowie	Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit hat die Hansestadt Lübeck nach der Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2004 ihre Zielsetzungen zur Steuerung der Einzelhandlungsentwicklung weiterentwickelt und am 24.02.2011 das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) beschlossen. Hierbei handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Im Zentrenkonzept 2011 ist der Standort Genin-Süd als sonstiger Sonderstandort qualifiziert (Standorte für flächenintensive nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe). Das durch den B-Plan 17.56.01 an dem Standort vorhandene Baurecht bleibt weiterhin bestehen und wird durch das Zentrenkonzept nicht eingeschränkt. Die in Leitsatz 5 enthaltene Festlegung, dass die sonstigen Sonderstandorte künftig ausschließlich der Ansiedlung und Entwicklung von Vorhaben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment dienen, stellt ausgeübte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ebenso wenig in Frage wie hierfür bestehende Baurechte. Die Ausweisung von zwei Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung (Dänischburg und Buntekuh-Herrenholz) im Zentrenkonzept 2011, an denen im Unterschied zu den übrigen Sonderstandorten unter bestimmten Maßgaben (keine Funktionsbeeinträchtigungen für andere Zentren) auch zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen angesiedelt bzw. erweitert werden können, trägt der (gegenüber 2004) veränderten Einschätzung hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Lübecker Stadtgebiet Rechnung. Ziel war es dabei, die Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf maximal zwei Standorte außerhalb des Hauptzentrums Innenstadt zu konzentrieren. Maßgeblich bei der Auswahl der Standorte waren dabei die Lage (beide Standorte an der	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
ein Baumarkt in gleicher Größe wie in Lübeck Genin. Dodenhof wurde im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans 17.56.01 eine Ausweitung der nah- und zentrenrelevanten Sortimente angeblich zum Schutz der Lübecker Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereich ausdrücklich versagt. Die Planung steht daher im Widerspruch zum Einzelhandelsentwicklungskonzept 2004.	BAB 1 gelegen, ein Standort im nördlichen und einer im südlichen Stadtgebiet)), der Besatz mit vorhandenen Einzelhandelsnutzungen (Buntekuh-Herrenholz) sowie konkret geplante Ansiedlungsvorhaben (Dänischburg) maßgeblich. Bei der Auswahl eines Sonderstandort mit Entwicklungspotenzial für den zentrenrelevanten Einzelhandel im südlichen Stadtgebiet ist dabei wegen des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes sowie der (im Vergleich zu Genin Süd zumindest im Ansatz) vorhandenen Nähe zu Wohngebieten und der hierfür vorhandenen Versorgungsfunktion die Entscheidung zugunsten des Standortes Buntekuh-Herrenholz und gegen Genin Süd gefallen. Bei der Entscheidung für den Standort Dänischburg als Sonderstandort mit Entwicklungspotenzial für den zentrenrelevanten Einzelhandel im nördlichen Stadtgebiet hat die Stadt neben der Lagegunst des Standortes mit unmittelbarem Autobahnanschluss natürlich auch das konkrete IKEA-Ansiedlungsvorhaben – wie seinerzeit auch das konkrete Dodenhof-Vorhaben bei der Schaffung von Planungsrecht in Genin Süd – berücksichtigt. Der Hansestadt Lübeck steht es dabei aufgrund der Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz grundsätzlich zu, entsprechende Standortentscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung in ihrem Gemeindegebiet zu treffen und solche Entscheidungen nach einigen Jahren aufgrund anderer Rahmenbedingungen und/oder aufgrund veränderter Einschätzungen zu ändern. Gemäß Zentrenkonzept 2011 kann zentrenrelevanter Einzelhandel an beiden Sonderstandort (über-)regionaler Bedeutung nur unter der Maßgabe angesiedelt bzw. entwickelt werden, dass die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt sowie die Versorgungsfunktion der Stadtteil- und Nahversorgungszentren nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Dieser Nachweis wird im Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. La-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	demann & Partner zum Planvorhaben IKEA Scandinavian Centre Lübeck-Dänischburg nachvollziehbar erbracht. In diesem Zusammenhang ist bezüglich der Argumentation des Einwenders noch richtigzustellen, dass nicht sämtlich 24.500 m² der im Einkaufszentrum zulässigen Gesamtverkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente verwendet werden dürfen, sondern maximal 19.300 m².	
32.3 <u>Fehlende Rechtfertigung und städtebauliche Notwendigkeit für die Ausweitung des Baurechts für nah- und zentrenrelevante Sortimente am Standort Dänischburg</u> Es fehlt jede Rechtfertigung dafür, den Standort Genin-Süd, dessen Umsetzung aufgrund langjähriger, bis Mitte 2008 andauernder Klageverfahren von Seiten benachbarter Grundstückseigentümer noch nicht erfolgen konnte, nachhaltig zu schädigen, indem die Hansestadt Lübeck an einem wesentlich desintegrierteren Standort eine wesentlich massivere Ansiedlung, insbesondere unter Einschluss eines vollwertigen Einkaufszentrums, ausweisen will. Die beabsichtigte Ausweisung eines derartig umfangreichen Sondergebietes in Dänischburg stellt eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentums von Dodenhof dar. Dabei ist ein städtebauliches Interesse, das an dieser Entwertung der Eigentumsposition von Dodenhof besteht, im Ansatz nicht erkennbar. Vielmehr handelt es sich um eine Planung ausschließlich im privatnützigen Interesse von IKEA. Dem Interesse von IKEA, die am neuen Standort noch keine Investition getätigt haben, stehen die massiven Aufwendungen von Dodenhof zur Entwicklung des Standorts Lübeck-Genin entgegen, was eindeutig höher zu bewerten ist.	**Das Vorhaben dient der Revitalisierung der weitgehend stillgelegten ehemaligen Produktionsstätte von Villeroy & Boch und der Stärkung der oberzentralen Funktion der Hansestadt Lübeck** Das 2003 mit der Aufstellung des B-Plans 27.52.00 an dem Standort verfolgte Konzept, neben dem Fortbestand der gewerblichen Nutzung im Westen (Sanitärproduktion) auf den östlichen Teilen des Betriebsgeländes großflächige Einzelhandelsbetriebe um ein zentrales Themenkaufhaus des Unternehmens Villeroy & Boch in Kombination mit einem Hotel und Veranstaltungseinrichtungen (Kino, Wellness und Fitness etc.) zu entwickeln, konnte bis heute aufgrund mangelnder Investoren nicht realisiert werden. Ende 2009 hat das Unternehmen Villeroy & Boch auch die westlich an das Plangebiet angrenzende Sanitärartikelproduktion eingestellt, so dass das Betriebsgelände bis auf einige gewerbliche Untermieter brach liegt. Um keine städtebauliche Brache entstehen zu lassen, ist es notwendig, mit dem städtebaurechtlichen Instrumentarium die benötigte Revitalisierung einzuleiten. Maßgebliches städtebauliches Ziel für diesen Standort ist es daher, das Gelände einer geeigneten Nutzung zuzuführen, die umsetzbar ist, Arbeitsplätze schafft und neue Chancen und Entwicklungspotenziale für die Hansestadt bringt. Die nördlich der Trave gelegenen Stadtteile und hier verstärkt der Stadtteil Dänischburg sind in	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	besonderem Maß von wirtschaftlichen Umwandlungsprozessen betroffen. Diese sind durch den Verlust industrieller Produktion (z.B. der Einstellung des Werftbetriebes der Fa. Flender und der Produktion von Villeroy & Boch) gekennzeichnet. Die Ansiedlung neuer Betriebe gerade in diesem Bereich ist deshalb von besonderer Bedeutung. Mit dem Antrag der IKEA Verwaltungs-GmbH und die Inter IKEA Centre Grundstücks-GmbH bei der Hansestadt Lübeck, auf der östlichen Teilfläche ein IKEA-Einrichtungshaus, ein Einkaufszentrum sowie einen Bau- und Gartenmarkt zu errichten, besteht nun die Möglichkeit, diese Ziele umzusetzen. Durch die Ansiedlung der von IKEA geplanten Einzelhandelsgroßvorhaben an diesem Standort mit besonderer Lagegunst an der BAB A1 soll der Bevölkerung der Hansestadt sowie der Region, aber auch den Reisenden die Möglichkeit gegeben werden, attraktive Einzelhandelseinrichtungen zu nutzen. Die Umsetzung des Vorhabens dient somit auch der Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung des Oberzentrums Lübeck. Da zahlreiche Kunden des künftigen IKEA Scandinavian Centres in Lübeck-Dänischburg, insbesondere Besucher aus den weiter entfernten Regionen bis hin zu Besuchern aus Dänemark, die Fahrt nach Lübeck auch mit einem Besuch der Lübecker Altstadt verbinden werden, werden auch dort bestimmte Einzelhandelsbetriebe sowie insbesondere Gastronomiebetriebe und Kultureinrichtungen mittelbar von dem Ansiedlungsvorhaben in Dänischburg profitieren. Damit auf der anderen Seite Einzelhandelsbetriebe in der Lübecker Altstadt und in anderen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und außerhalb Lübecks nicht übermäßig beeinträchtigt werden sowie die Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren gewahrt bleibt, werden die am Standort Dänischburg zulässigen Verkaufsflächen auf der Gutachter eines Einzelhandelsgutachtens sortimentsbezogen begrenzt.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die vom Vorhabenträger ursprünglich beantragte Größenordnung zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes um insgesamt 5.750 m² reduziert worden ist, damit das Vorhaben dem städtebaulichen Ziel, wesentliche Umsatzumverteilungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden, entsprechen kann. Aus all diesen Gründen ist es nicht zu beanstanden, dass der Ansiedlungswille von IKEA den Anstoß für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung gegeben hat. Es ist geradezu der Regelfall, dass ein konkretes Investitionsvorhaben, welches städtebaulich erwünscht ist, planungsrechtlich abgesichert wird. Aus gleichem Anlass ist seinerzeit 2004 auch das Planungsrecht für das Dodenhof-Ansiedlungsvorhaben in Genin Süd geschaffen worden. Das Vorhaben des Investors bietet damit die Gelegenheit, wichtige städtebauliche Ziele zu verfolgen.	
32.4 <u>Schädigung des Standorts Genin-Süd und Entwertung der Eigentumsposition von Dodenhof durch Ausweitung des Baurechts für nah- und zentrenrelevante Sortimente am Standort Dänischburg</u> Der Standort Genin-Süd, dessen Umsetzung aufgrund langjähriger, bis Mitte 2008 andauernder Rechtsstreitverfahren von Seiten benachbarter Grundstückseigentümer noch nicht erfolgen konnte, wird durch die geplante massivere Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen (inkl. vollwertiges Einkaufszentrum) an einem wesentlich desintegrierteren Standort nachhaltig geschädigt. Die dort geplante Ausweitung des Baurechts für nah- und zentrenrelevante Sortimente im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans 27.52.01 stellt eine unverhältnismäßige Belastung des	**Eine Entwertung und Schädigung des Standortes Genin-Süd findet nicht statt.** Die Firma Dodenhof verfügt auf den in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen (Flurstück 40) in Genin Süd bereits seit dem 27.05.2008 über ein rechtskräftiges (Teil-)Baurecht, das sie in den vergangenen drei Jahren jedoch nicht ausgeübt hat. Eine „Entwertung“ des Standortes Genin-Süd im Rechtssinne ist insbesondere auch deshalb nicht zu erkennen, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.56.01 – Genin Süd – unabhängig von den Inhalten des beschossenen Zentrenkonzeptes 2011 und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 – Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) – Bestand haben.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
Eigentums von Dodenhof dar und führt zu einer Entwertung der Eigentumsposition von Dodenhof. Bereits die Ankündigung des vorhabenbezogenen B-Plans 27.52.01 hat dazu geführt, dass die Bemühungen um die Ansiedlung attraktiven Einzelhandels in Lübeck-Genin deutlich erschwert wurden. So erwägt laut Presseberichten der jetzige Eigentümer der Flurstücke 41 und 42, von der Ansiedlung eines Möbelhauses in Lübeck Genin Abstand zu nehmen, um sich stattdessen in der Nähe des jetzigen Plangebiets in Dänischburg anzusiedeln. Weiterhin haben die Bebauungsplanung für IKEA und die daraufhin bekanntgewordenen Gerüchte über eine „Abwanderung“ des Möbelhausinvestors weiter dazu geführt, dass von Dodenhof akquirierte Nutzer jedenfalls vorerst von einer Ansiedlung Abstand nehmen wollen.	Soweit vom Einwender dennoch eine „Entwertung“ des Standortes aufgrund des geänderten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 gesehen wird, muss darauf verwiesen werden, dass dem bundesdeutschen Städtebaurecht ein Konkurrentenschutz fremd ist. Insofern ist durch die Hansestadt Lübeck zu keinem Zeitpunkt „garantiert“ worden, dass der Standort Genin-Süd quasi konkurrenzlos bleibt. Vielmehr ist die Stadt gehalten, an anderen Stellen im Stadtgebiet Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Jene konkrete Umsetzung der kommunalen Planungshoheit im Baugesetzbuch steht der Hansestadt Lübeck ureigen zu und darf nicht nur, sondern muss auch für eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung genutzt werden. Im Wettbewerb der Städte hat sich die Hansestadt Lübeck daher abwägungsgerecht entschieden, den Sonderstandort in Dänischburg als Einzelhandelsstandort überregionaler Bedeutung zu entwickeln und hierfür Planungsrecht zu schaffen. Eine rechtlich relevante Beeinträchtigung der Firma Dodenhof erfolgt hierdurch nicht. Auch sind durch die Schaffung von Konkurrenz keine städtebaulich relevanten Beeinträchtigungen im Gebiet Genin Süd zu erwarten. Die Tatsache, dass eine schwierigere Vermarktung nach Angaben der Firma Dodenhof eingetreten ist, ist ebenso wenig rechtlich relevant. Vielmehr nimmt der Eigentümer aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes an einer Chance teil, ohne dass die planende Kommune verpflichtet ist, diese Chance für alle Zukunft zu „schützen“. In diesem Zusammenhang ist auch die gesetzgeberische Wertung von Bedeutung, dass bestehendes, aber nicht genutztes Baurecht nach Ablauf von sieben Jahren entschädigungslos geändert werden kann. Eine solche Aufhebung von Baurecht ist jedoch nicht Gegenstand	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	des hier zu beurteilenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 für das IKEA-Vorhaben. Grundsätzlich zeigt die betreffende Regelung des Baugesetzbuches jedoch, dass auch der Bundesgesetzgeber davon ausgeht, dass geänderten städtebaulichen Entwicklungen und Zielen nach einem angemessenen Zeitraum durch Planänderungen Rechnung getragen werden kann und ggf. auch muss. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass sich die Hansestadt Lübeck im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 für das IKEA-Vorhaben in ausreichender Form mit den in Genin Süd geplanten Einzelhandelsvorhaben auseinander gesetzt hat. Grundlage hierfür war und ist das vom Büro Dr. Lademann & Partner erstellte Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten IKEA-Vorhabens und der parallel geplanten Erweiterung des CITTI-Parks in Buntekuh-Herrenholz. Da sich das CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben und das IKEA-Ansiedlungsvorhaben in Dänischburg von ihren prospektiven Eröffnungszeitpunkten weitgehend überlagern, enthält das Gutachten neben der Einzelfallbetrachtung auch eine kumulative Betrachtungsebene, um Aussagen darüber treffen zu können, welche Wirkungen der bestehende Einzelhandel in Folge der zeitlichen Überlagerung der beiden Vorhaben zu erwarten hat. Das seit 2004 geltende Bauplanungsrecht für das Einzelhandelsgroßprojekt in Genin-Süd für die Entwicklung eines Möbelhauses sowie einer Reihe ergänzender Fachmarktnutzungen, insbesondere aus den Bereichen Sport und Spiel, sowie für einen kleineren Verbrauchermarkt wurde dabei ebenfalls berücksichtigt. Da die Planungen in Genin-Süd jedoch bislang – d.h. auch über drei Jahre nach Abschluss der Gerichtsverfahren zum	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	Bebauungsplan 17.56.01 – auch nicht für Teile des Gesamtvorhabens umgesetzt wurden, und die Fa. Dodenhof das Grundstück für das Möbelhaus mit zugehörigem Baurecht zwischenzeitlich an einen anderen Bewerber und dieser das Grundstück im letzten Jahr an einen Dritten weiterverkauft hat, gehen der Gutachter und die Stadt davon aus, dass ein Einrichtungshaus in Genin-Süd in jedem Fall deutlich nachgelagert zu den Vorhaben in Dänischburg und Herrenholz entstehen wird. Diese Einschätzung wird auch dadurch bestärkt, dass der jetzige Eigentümer des Möbelhaus-Grundstückes in Genin Süd trotz des Flächenerwerbs offenbar Standortalternativen prüft. Auch die Aussage der Fa. Dodenhof, gegenwärtig offenbar über nicht hinreichend Bewerber für den übrigen Fachmarktkomplex zu verfügen, lassen auch eine zeitnahe Umsetzung dieses Teilvorhabens nicht realistisch erscheinen, zumal der Betrieb einzelner Fachmärkte ohne das Möbelhaus als Kundenmagneten an diesem Standort kaum wirtschaftlich erscheint. Von daher erschien und erscheint es weder sachgerecht, die potentiellen Einzelhandelsflächen in Genin-Süd als fiktiven Bestand zu berücksichtigen, noch eine kumulative Wirkungsanalyse für alle drei Vorhaben durchzuführen. Ein zeitlich um zwei oder mehr Jahre nachgelagertes Vorhaben in Genin-Süd gleichwertig mit den Vorhaben in Herrenholz und Dänischburg zu behandeln, wäre nicht sachgerecht. Um diese zusätzliche, wenn auch zeitlich später eintreffende Belastung des Einzelhandels durch Genin-Süd dennoch zu berücksichtigen, haben die Verträglichkeitsgutachter den kritischen Schwellenwert für die vorhabenrelevanten Sortimente, ab dem mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten sind, von 10 % Umsatzumverteilung auf 8,5 % herabgesetzt. D.h. also, dass bereits bei einer Umverteilung von mehr als 8,5 % von kritischen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel ausgegangen wird,	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	um die potentiellen zeitlich nachgelagerten Auswirkungen durch eine mögliche Umsetzungen des Vorhabens in Genin-Süd zu berücksichtigen. Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten blendet das Baurecht in Genin-Süd bewusst nicht aus. Vielmehr wird in nachvollziehbarer und begründeter Weise dargelegt, mit welcher Wahrscheinlichkeit zu welchem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Baurechts zu rechnen und wie dieses im Zusammenspiel mit den beiden anderen Einzelhandelsgroßprojekten unter möglichst realistischen Annahmen zu bewerten ist.	
32.5 <u>Verstoß gegen Treu und Glauben durch die Hansestadt Lübeck aufgrund Vereinnahmung eines hohen Entwicklungsgewinns beim Grundstücksverkauf an Dodenhof einerseits und nunmehr faktische Entwertung der von Dodenhof geplanten Investitionen andererseits</u> Die Hansestadt Lübeck hat die jetzigen Flurstücke 40, 41 und 42 an der Baltischen Allee zu einem außerordentlich hohen Kaufpreis an Dodenhof veräußert, der sich nur aus der Ansiedlung und Umsetzung eines attraktiven Einzelhandelskonzeptes rechtfertigen lässt. Dabei hat die Hansestadt Lübeck aufgrund des hohen Kaufpreises bereits am künftigen Entwicklungsgewinn partizipiert, da sie die Grundstücke seinerzeit zum Wert von Ackerland eingekauft hatte. Die Vereinnahmung eines hohen Entwicklungsgewinns auf der einen Seite und die jetzt drohende faktische Entwertung der von Dodenhof geplanten Investitionen aufgrund der oben genannten Schädigung des Standorts Genin-Süd stellen sich als Verstoß gegen Treu und Glauben dar.	**Es besteht kein Anspruch des Käufers, die Hansestadt zur Unterlassung konkurrierender Bauleitplanung zu verpflichten.** Die Hansestadt Lübeck hat an die Firma Dodenhof ein werthaltiges Grundstück verkauft, da der Bebauungsplan 17.56.01 zahlreiche Einzelhandelsnutzungen zulässt. Verzögerungen in der Umsetzung der Bebauung gehen nicht zu Lasten der Hansestadt Lübeck. Vielmehr stellt es das Risiko des Investors dar, dass der Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren bzw. die erteilte Teilbaugenehmigung im Rahmen einer Anfechtungsklage angegriffen wurden. Solche Risiken sind üblicherweise allein vom Investor zu tragen. Dies gilt umso mehr, als der Ausgang der verwaltungsgerichtlichen Verfahren gezeigt hat, dass die Hansestadt Lübeck bei der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Planungsfehler begangen hat. Weder der Bebauungsplan noch die Teilbaugenehmigung sind daher erfolgreich angegriffen worden. Wenn sich nun nach mehreren Jahren die Planungsüberlegungen der Hansestadt Lübeck ändern, ist dieser Prozess nicht nur von Rechts wegen gedeckt, sondern unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen am Standort Dänischburg auch aus stadtentwicklungsplanerischen Erwägungen gewollt	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Beschluss-vorschlag
	(siehe vorangehende Ausführungen unter Pkt. 32.2) . Die Höhe des seinerzeit zwischen der Stadt (KWL) und der Fa. Dodenhof verhandelten Kaufpreises verpflichtet die Hansestadt Lübeck nicht; auf die Entwicklung anderer Einzelhandelsstandorte zu verzichten; dies umso weniger, als seit dem Grundstücksverkauf mittlerweile mehr als 7 Jahre vergangen sind. Die Planungshoheit der Stadt im Sinne des Artikels 28 Abs. 2 des Grundgesetzes kann nicht durch Grundstücksverkäufe beschränkt werden. Auch der Rechtsgedanke des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB verdeutlicht, dass durch abgeschlossene Verträge (hier: Kaufvertrag) kein Anspruch des Käufers besteht, wonach die planende Kommune zur Unterlassung konkurrierender Bauleitplanung verpflichtet ist.	