



## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung

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

## **Bebauungsplan 27.52.02 – Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) – Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (5.610)**

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.11.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.12.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. 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, soll in Teilen geändert werden. Hierzu wird der Änderungsbebauungsplan 27.52.02 – Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 entspricht dem Geltungsbereich des (Ursprungs-) Bebauungsplanes 27.52.01 (siehe Anlage 1).

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02 soll vor allem die von der Hansestadt Lübeck gegenüber der EU-Kommission abgegebene Erklärung umgesetzt werden, die Planung einer Schiffsanlegestelle mit Café/Bistro an der Trave aufzuheben. 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.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 27.52.02 – Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01 Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) – sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 4) gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit

der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.
6. Der Aufstellungs- und der Auslegungsbeschluss sind gemäß § 2 Abs 1 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

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

Ergebnis:

Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:  
Begründung:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja  
Nein

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu  
freiwillig  
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Nein  
Ja (Anlage 1)

**Begründung:**

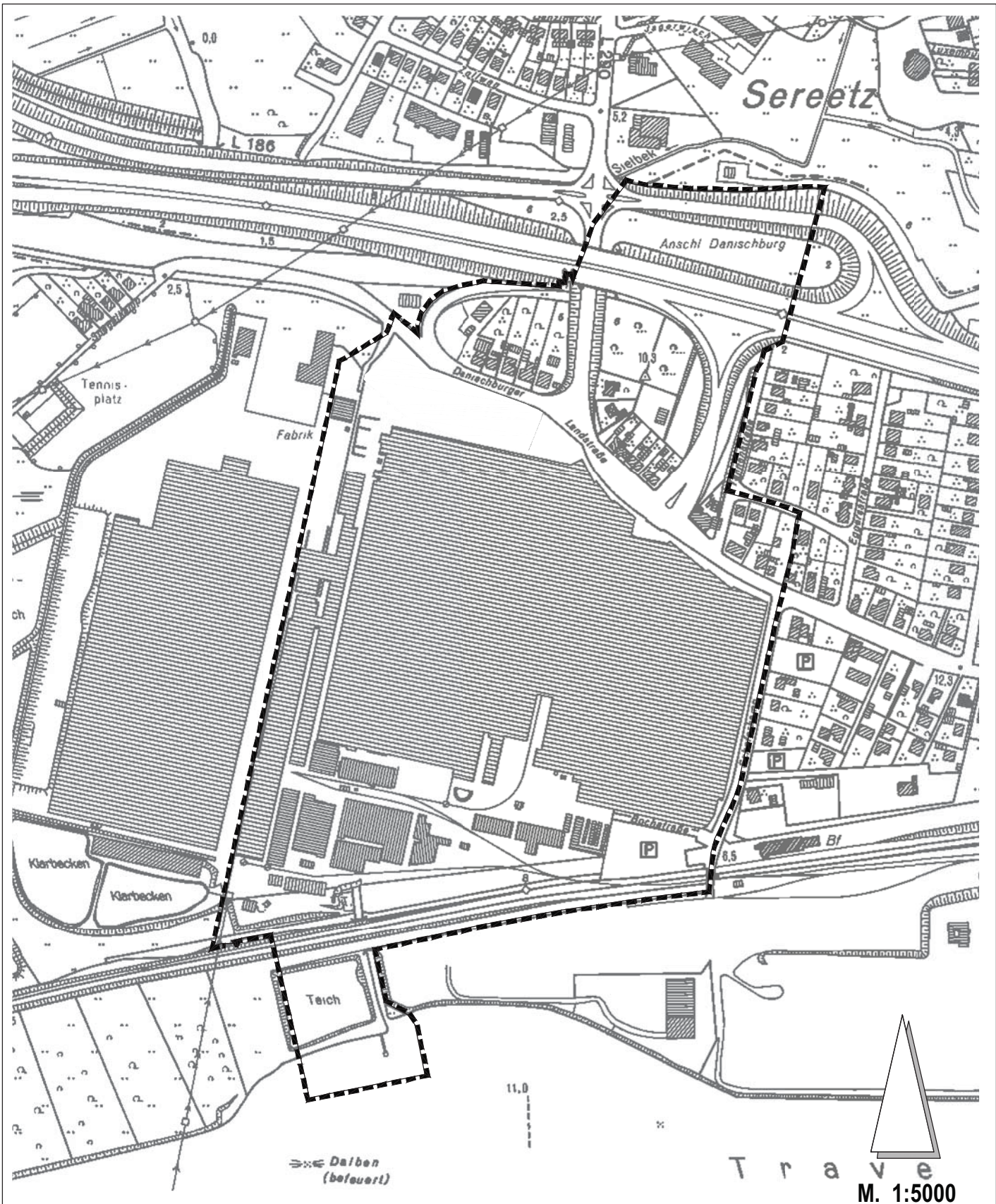
Siehe Anlage 4

**Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Bebauungsplan 27.52.02, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 3 Bebauungsplan 27.52.02, Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Lesefassung (DIN A4)
- 4 Begründung zum Bebauungsplan 27.52.02, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

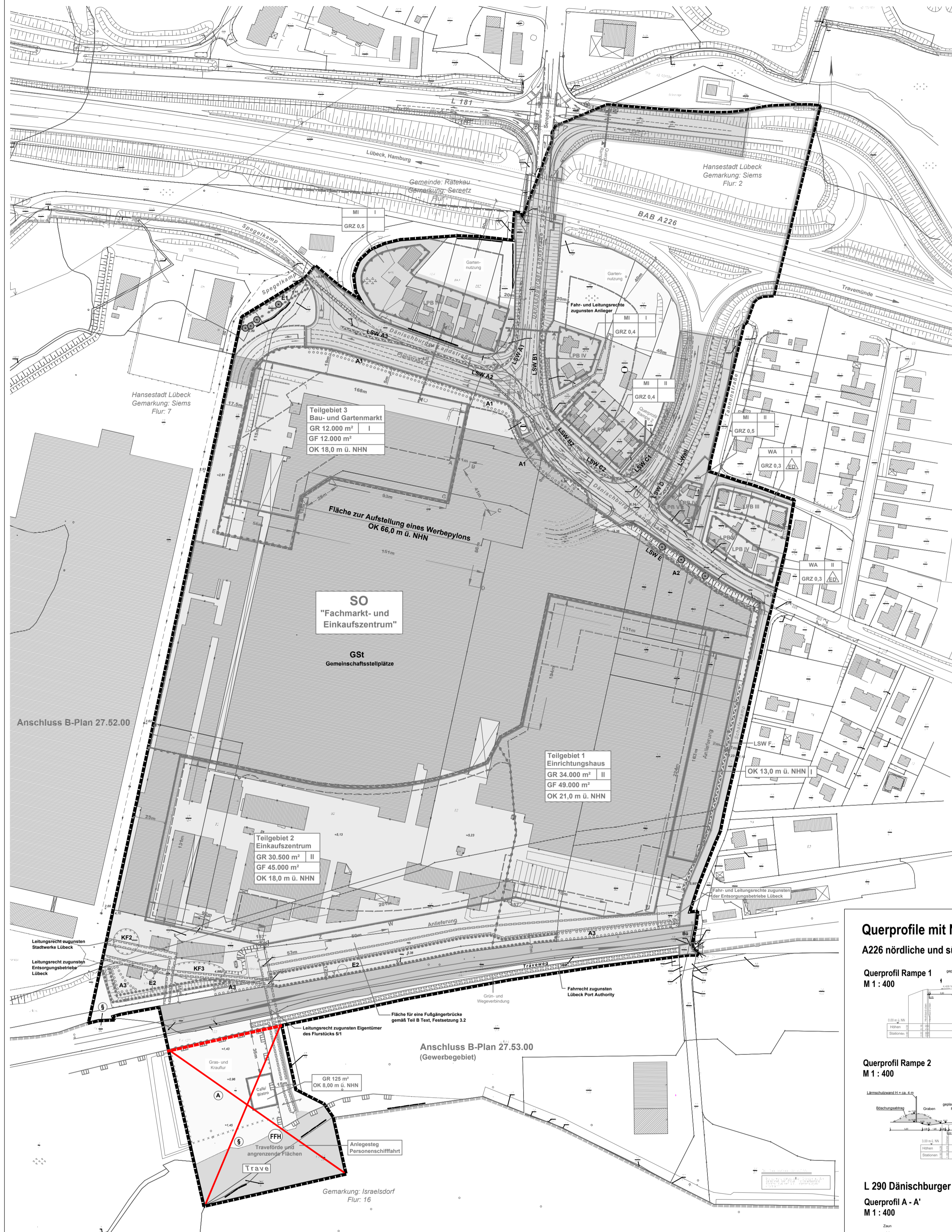
- 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 unter Berücksichtigung der Änderungen durch den (Änderungs-)Bebauungsplan 27.52.02, Teil A – Planzeichnung (Entwurf einer Reinzeichnung)
- 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 unter Berücksichtigung der Änderungen durch den (Änderungs-)Bebauungsplan 27.52.02, Teil B - Text (Lesefassung mit Kennzeichnung der Streichungen und Ergänzungen)

Senator/in F. - P. Boden



Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 27.52.02  
 - Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01  
 Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -

 Plangeltungsbereich



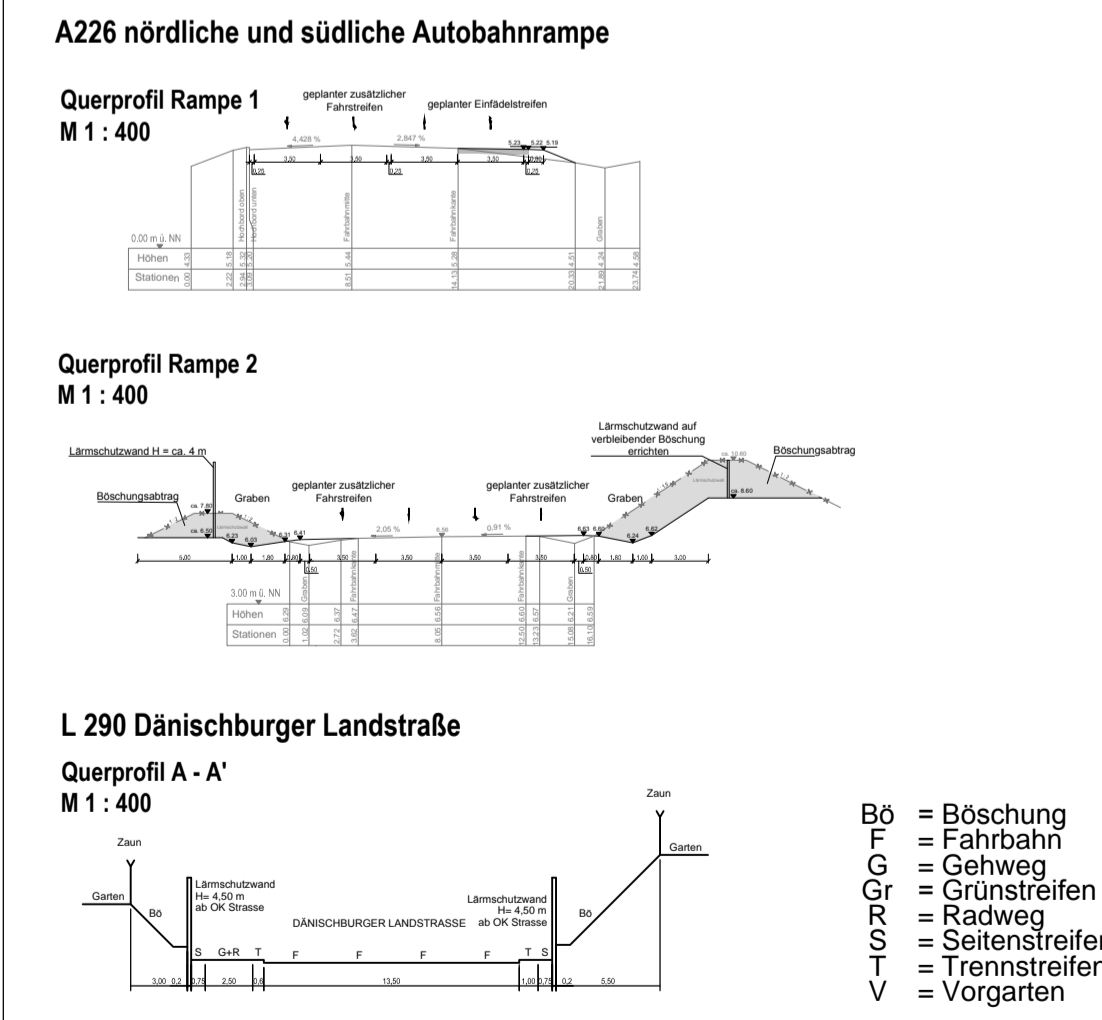
Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes



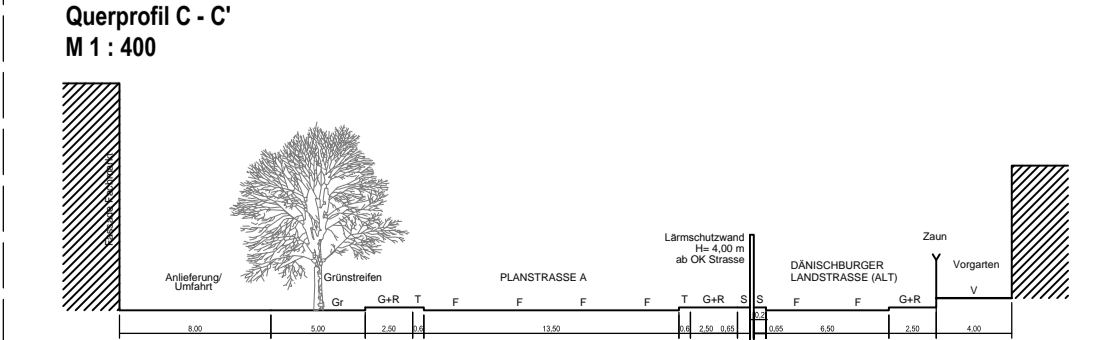
Bereich mit planfeststellungsetzender Festsetzung



Querprofile mit Normcharakter im Rahmen der Planfeststellung



Querprofile ohne Festsetzungscharakter



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes 27.52.02
- Streichung zeichnerische Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes 27.52.01
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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 Dänischer 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 Wegeverbinding (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 Israelisdorf werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die Neubegrenzung des Geltungsbereiches 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 m<sup>2</sup>, die Hauptnutzfläche für ein Café/Bistro ist auf 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt eine Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- c) Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können innerhalb des Fachmarktes ausnahmsweise bis zu einer Nutzfläche von insgesamt bis zu 300 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsstellen eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern die Verkaufsstelle im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> 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, Unterrichts- 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 Dänischer Landstraße 72, 74 und 76 (jeweils Nordseite), 78 (Westseite), 82 bis 94 - gerade - (alle Gebäudesiten), 96 und 98 (jeweils Ost-, Süd- und Westseite) sowie 100 bis 108 - gerade - (alle Gebäudesiten) 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.

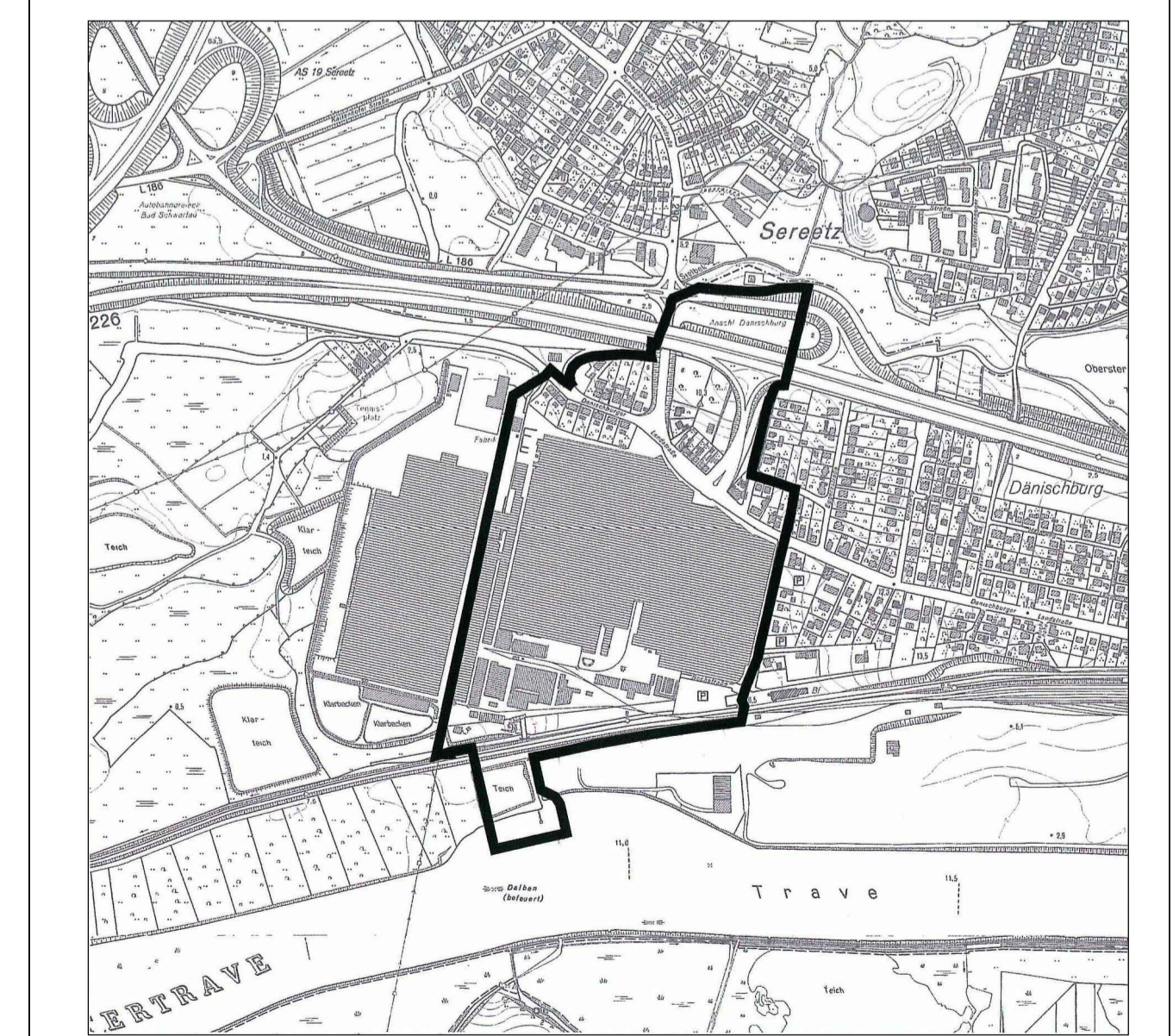
- 6.2 Im Sondergebiet „Fachmarkt und Einkaufszentrum“ sind im Außenbereich nur insektenchonende Beleuchtungskörper zulässig. Dies gilt nicht für die Beleuchtung von Logos und Warenzeichen an den Außenwänden von Gebäuden.
- 6.7 An den südlichen Fassaden des Einkaufszentrums und des Einrichtungshauses 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 Dänischer Landstraße (IKEA)“ - in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am ... erfolgt.
- Auf Beschluss des Bauausschusses vom ... wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und 4 (1) abgesehen.
- Der Bauausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... nach § 3 (2) BauGB Öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Lübecker Stadtzeitung örtlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- (Ausfertigung): Die Bebauungsplanatzung wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- 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 ... örtlich 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) SO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

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 Dänischer 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) -

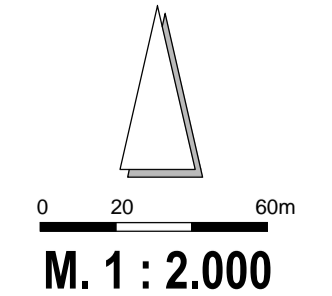


Stand des Verfahrens: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 07.11.2014

**Dipl. Ing. Kerstin Kummer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsgemeinnutz  
Bernsteinrotenweg 3, 23556 Lübeck  
Tel.: 0451 / 87980-0 - Fax: 0451 / 87980-40

**Lageplan M 1 : 1000**

Gemeinde:	Hansestadt Lübeck: Ratekau
Gemarkung:	Siems, Seretz
Flur:	2, 7, -
Flurstück:	Versch.
Auftrag:	9273-11
Stamm:	9273-A/ika
Zeichnung:	9273-11_LAG
Beauftragter:	kl
Koordinatensystem:	Gauß Krüger
Höhensystem:	-
Datum:	28.10.2011



**Querprofile ohne Festsetzungscharakter**  
Dänischer Landstraße  
Querprofil B - B'  
M 1 : 400

**Planstraße A / Dänischer Landstraße**  
Querprofil C - C'  
M 1 : 400

**Hansestadt LÜBECK**  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 5.610 - Stadtplanung

**BEBAUUNGSPLAN 27.52.02**

- **Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27.52.01**
  - **Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -**
- Entwurf zur öffentlichen Auslegung / Stand: 07.11.2014**

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 m<sup>2</sup>, die Hauptnutzfläche für ein Café/Bistro ist auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt.

- a) Zulässig sind ausschließlich die folgenden nichtzentrenrelevanten Kernsortimente:
  - Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat, ohne Teppiche),
  - Farben, Lacke,
  - Tapeten,
  - Baustoffe, Baummarktartikel, 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 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt eine Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- c) Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können innerhalb des Fachmarktes ausnahmsweise bis zu einer Nutzfläche von insgesamt bis zu 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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	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 Treppe- 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, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

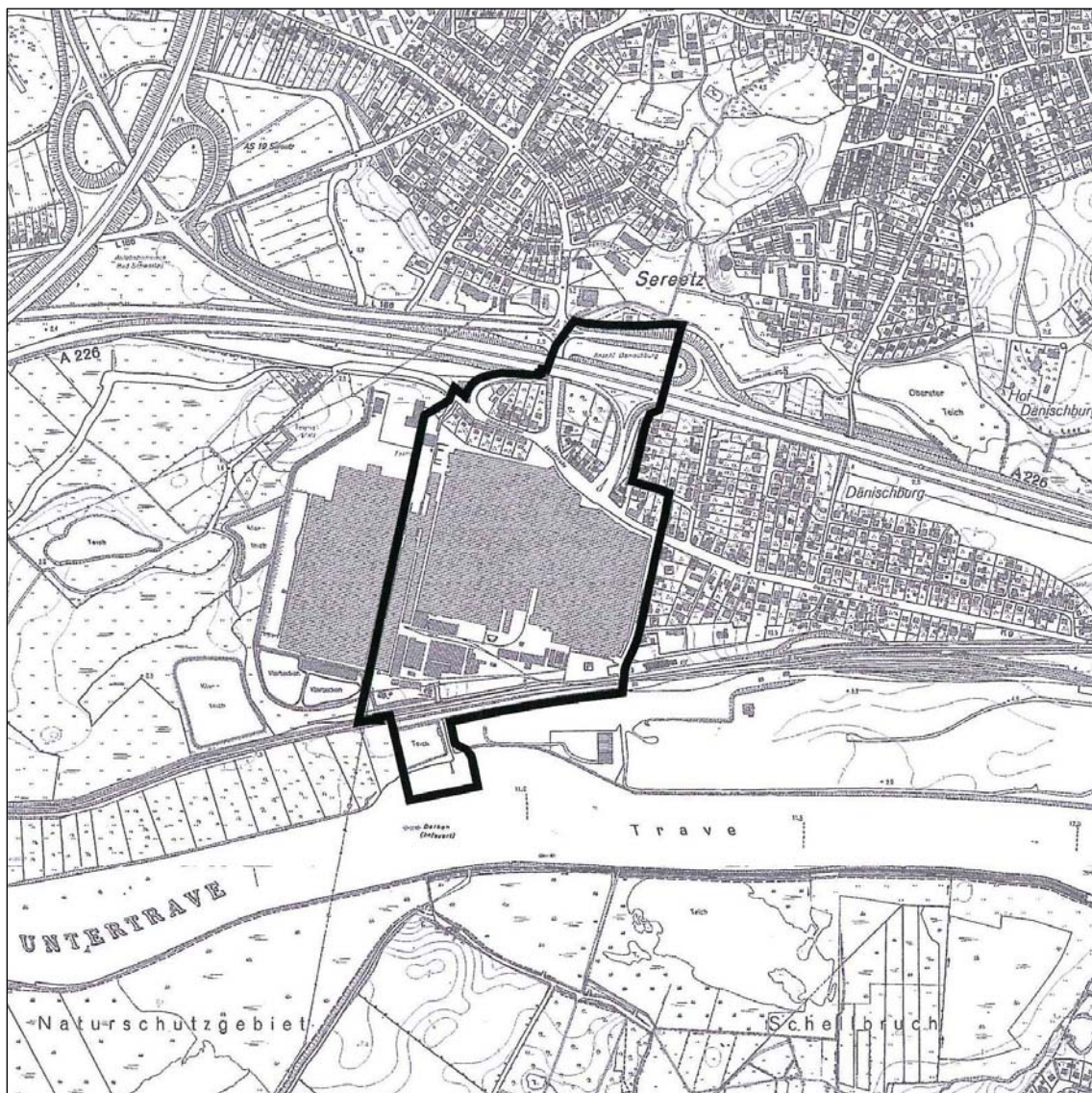
## BEGRÜNDUNG

zum

### Bebauungsplan 27.52.02

- Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27.52.01
- Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und  
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Stand: 07.11.2014



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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planänderung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planänderung</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung und Abwägung der Planänderungen</b>	<b>5</b>
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“	7
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	10
<b>5.</b>	<b>Streichung und Ergänzung von Hinweisen</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahren und Rechtsgrundlagen</b>	<b>12</b>
7.1	Verfahren	12
7.2	Rechtsgrundlagen	13

## **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 Bahnhaltdepot 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 gewerbebetriebzugehörige 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 klagenden 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 der Normenkontrollklage gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 wurde von Seiten der Kläger 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. Unzumutbare städtebauliche Auswirkungen insbesondere auf die Stadt Bad Schwartau sind daher nicht zu befürchten. Auch eine unzuträgliche Beein-

trächtigung 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 Funktionschwächungen 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 Keramikschrämme 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 Personenschiffahrt 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 der Normenkontrollklage 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 m<sup>2</sup> wird die maximale Nutzfläche für solche Nutzungen, die immer in einem engen funktionalen Bezug zum Bau- und Gartenmarkt stehen müssen, auf maximal 300 m<sup>2</sup> 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. Parkpaletten mit maximal 12.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und für Fahrradläden auf höchstens 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

Unbenommen dessen 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 Stadtplanung der Hansestadt Lübeck, derzeit Mühlendamm 10-12, 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 erfolgt 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 ist 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 kann 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 sollen 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) sind 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 wird 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 soll, hat der Bauausschuss in der selben Sitzung auch die Entwürfe des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung soll voraussichtlich vom 17.12.2014 bis zum 21.01.2015 erfolgen.

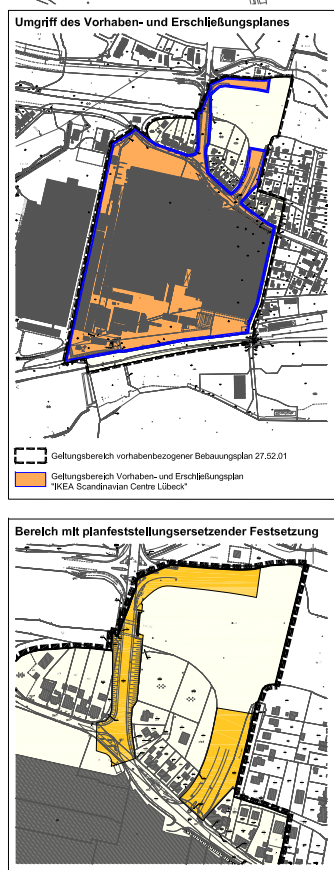
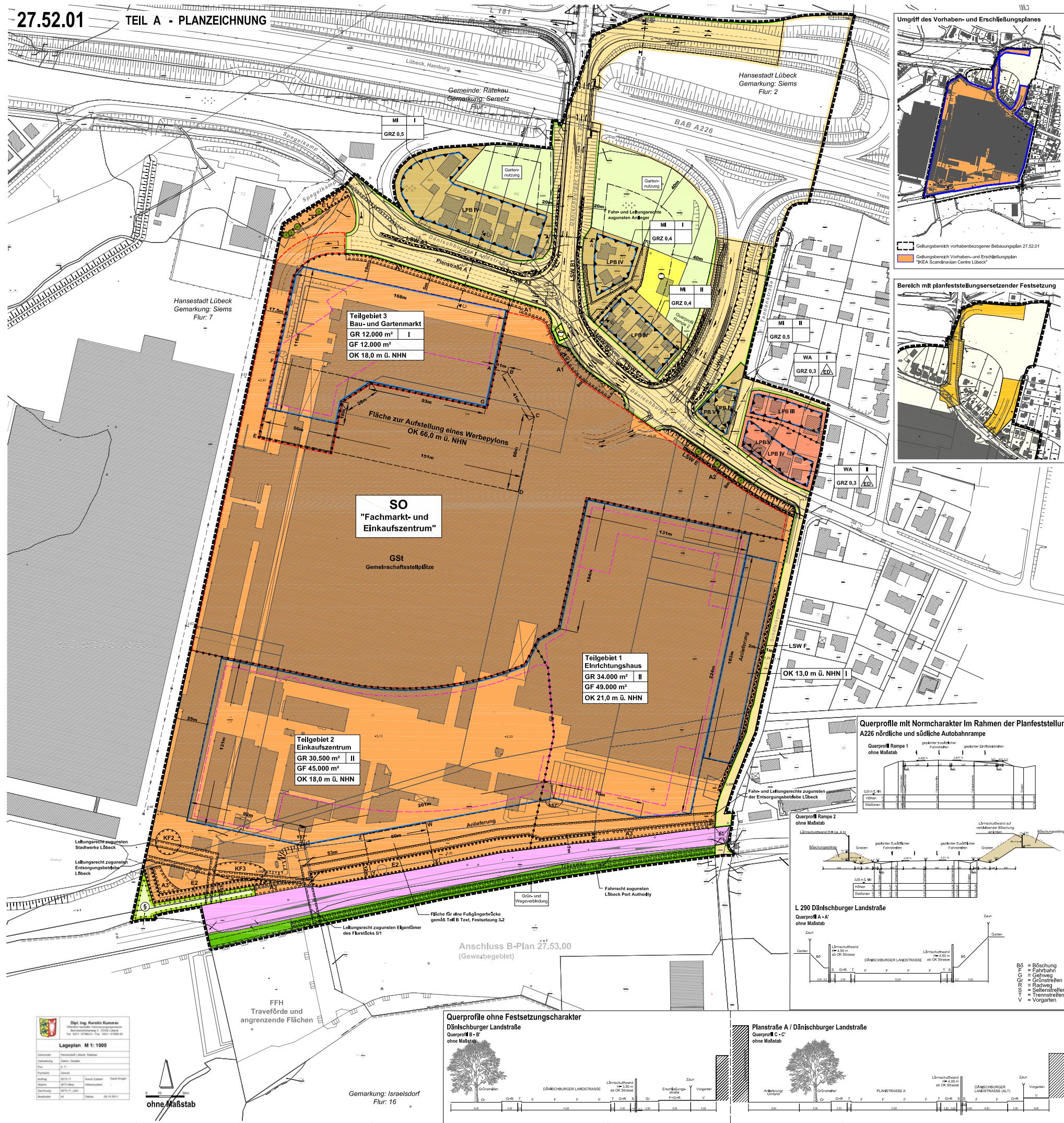
### Satzungsbeschluss

Der Änderungsbebauungsplan 27.52.02 soll im ersten Quartal 2014 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

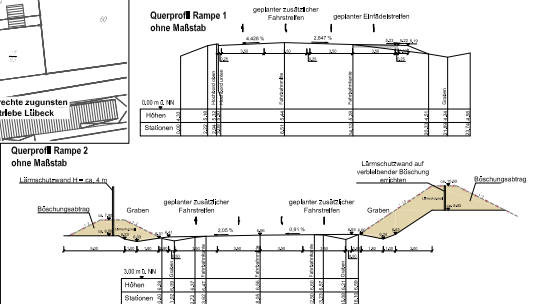
Aufgrund der Normenkontrollklage der Stadt Bad Schwartau gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 und der dabei vorgebrachten Bedenken bezüglich der (nach Auffassung der Klägerin nicht) hinreichenden Würdigung des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes als beschlossener Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wird dabei in der Beschlussvorlage klargestellt werden, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27.52.01 Bestandteil der Satzung geworden ist.

## **7.2 Rechtsgrundlagen**

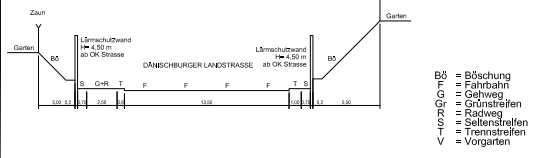
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)



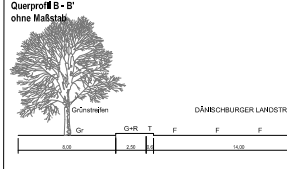
Querprofile mit Normcharakter im Rahmen der Planfeststellung A226 nördliche und südliche Autobahnrampe



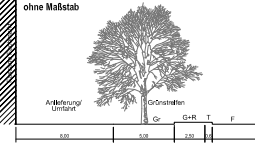
L 290 Dänischer Landstraße Querprofil A-A' ohne Maßstab



Querprofile ohne Festsetzungscharakter Dänischer Landstraße Querprofil B-B' ohne Maßstab



Planstraße A / Dänischer Landstraße Querprofil C-C' ohne Maßstab



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**  
 Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90).  
 Es gilt die Bauleitplanverordnung 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)
  - M 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 NN als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT** (§ 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 VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)
- Abwasserpumpwerk
  - Gasdruckregulation
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung der Grünfläche, hier: Grün- und Wegeverbildung
- PLANZEICHEN: 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 Lärmschutzbereich nach DIN 4109 November 1989 hier: Lärmschutzbereich IV
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze einschließlich Anbindung an die Straßenverkehrsflächen (Zu-/Ausfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, § 13 LBO SH)
  - Mi Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - 15m Bemessung 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 Bahnhöfe in Bahnanlage gemäß § 18 AEG
  - L-W Lärmschutzwand gemäß § 17 FStG
  - planfestgestellte Bundesfernstraße gemäß § 17 FStG ohne bauliche Veränderungen
  - Anbauvorbockzone gemäß § 9 Abs. 1 FStG an Bundesautobahn sowie gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Str WG Sch-41 an Landesstraßen
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- Fahweg in öffentlicher Grünfläche (Traveweg)
  - geplantes Gebäude
  - künftig entfallender Gebäudebestand
  - geplante Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
  - Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne
- PLANUNTERLAGE**
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - vorhandene Gebäude
  - vorhandene Geländehöhe in m ü NN
  - vorhandene Gleisanlage (Gleismitte)
  - Gemeindegrenze
  - Gemarkungsgrenze

Dipl.-Ing. Kerstin Kummer  
 Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung  
 und Bauverwaltung  
 Lägerplan M 1: 1000

ohne Maßstab

Gemarkung: Israelsdorf  
 Flur: 16

Stand: 07.11.2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01 -  
 Fachmarkt- und Einkaufszentrum  
 Dänischer Landstraße (IKEA) -,  
 geändert durch den Bebauungsplan 27.52.02  
 Reinzeichnung im Entwurf

**Anlage 6**

**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: 07. November 2014**

**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 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche für Gastronomie auf 2.600 m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>   |
| - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen) | max. | 2.450 m <sup>2</sup> |
| - Heimtextilien   | max. | 1.070 m <sup>2</sup> |
| - Lampen/Leuchten   | max. | 1.050 m <sup>2</sup> |
| - Großelektro (Weiße Ware)  | max. | 150 m <sup>2</sup>   |
| - Lebensmittel  | max. | 200 m <sup>2</sup>   |

Darüber hinaus können auf einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche für Gastronomie ist auf 2.000 m<sup>2</sup>, für Büronutzung auf 1.600 m<sup>2</sup> sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auf insgesamt 500 m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> |
| - Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung)   | max. | 2.400 m <sup>2</sup> |
| - Spielwaren / Hobbybedarf   | max. | 800 m <sup>2</sup>   |
| - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)                 | max. | 2.050 m <sup>2</sup> |
| - Heimtextilien  | max. | 950 m <sup>2</sup>   |
| - Elektro (ohne Lampen), Foto / Film / Optik   | max. | 2.600 m <sup>2</sup> |
| - Großelektro („Weiße Ware“)   | max. | 900 m <sup>2</sup>   |
| - Bücher, Schreibwaren   | max. | 1.100 m <sup>2</sup> |
| - Lebensmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften | max. | 3.300 m <sup>2</sup> |

Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche für das Sortiment „Sport, Outdoor“ können ausnahmsweise Fahrräder als Randsortiment auf einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, die Hauptnutzfläche für ein Café/Bistro ist auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt.

a) Zulässig sind ausschließlich ~~Fachmärkte~~ mit die folgenden 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 ~~jeweiligen Einzelhandelsbetriebes~~ Fachmarktes zugelassen werden, sofern das jeweilige Randsortiment in einem funktionalen Bezug zum Kernsortiment des ~~betroffenen~~ Fachmarktes steht. Dabei darf die Verkaufsfläche jedes einzelnen Randsortimentes jeweils 100 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt eine Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

c) Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können innerhalb des Fachmarktes ausnahmsweise bis zu einer Nutzfläche von insgesamt bis zu ~~4.500 m<sup>2</sup>~~ 300 m<sup>2</sup> zugelassen werden, sofern der jeweilige Betrieb in einem engen funktionalen Bezug zu ~~einem die- sem~~ Fachmarkt steht (wie z.B. eine Schreinerei oder ein Baumaschinenverleih ~~in bzw. neben einem Baumarkt~~).

- 1.2 Im Mischgebiet sind ~~großflächige Einzelhandelsbetriebe~~ 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 m<sup>2</sup> bzw. bei Fahrradläden 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 „Einkaufszentrum“ an einen Bahnhaltelpunkt 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 m<sup>2</sup> 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<sub>w,res</sub> gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989, siehe Hinweis 11) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	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 Personenschiffahrt“~~ 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 gelegenen 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 m<sup>2</sup> 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 Erhaltungsbindungen 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 Bahnhaltdepotpunktes 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 Einkaufszentrum 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 m<sup>2</sup>, 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 Werbepyloons 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 m<sup>2</sup> große Werbetafeln sowie eine maximal 100 m<sup>2</sup> 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 Café-/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)
- Sanitärwaren (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)