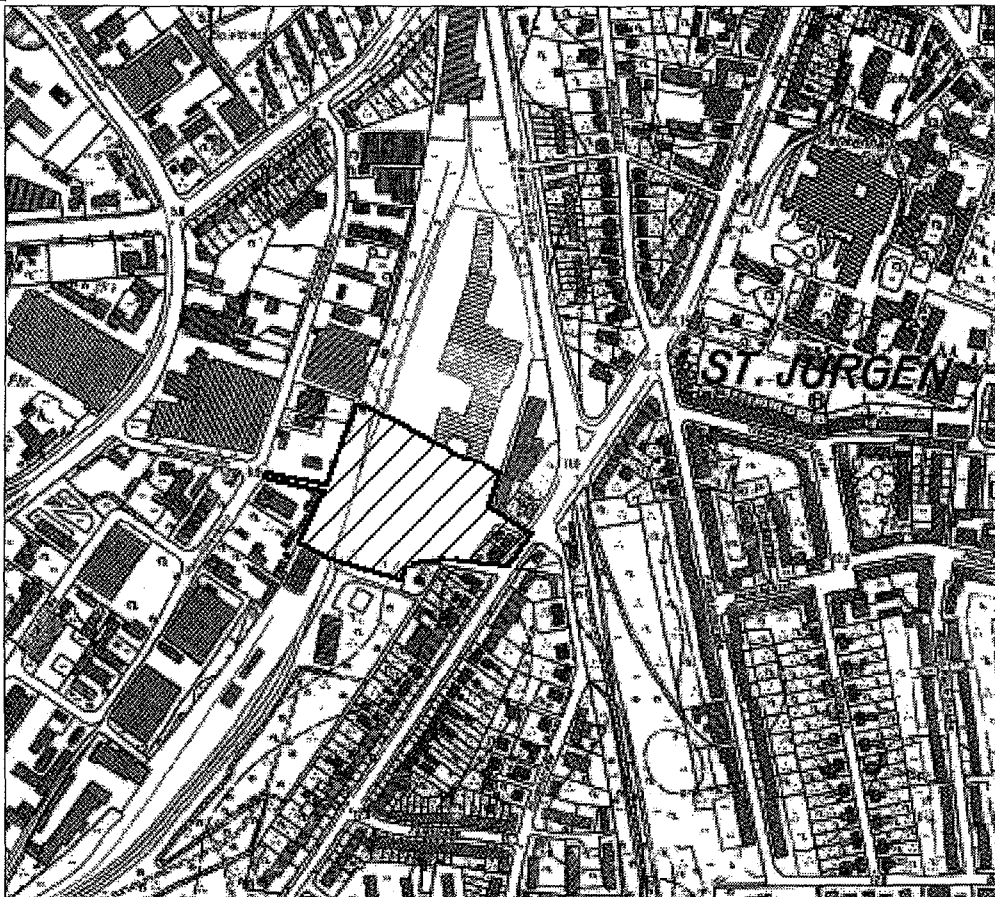


BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02.77.00 – Kronsfordter Allee / Einzelhandel -

Fassung vom 06.08.2007



Inhaltsverzeichnis

1.	Städtebauliche Flächenwerte	3
2.	Planbiet	3
3.	Überleitung auf die Vorschriften des BauGB vom 21.12.2006 und beschleunigtes Verfahren	3
4.	Städtebauliche Ausgangssituation	4
4.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
4.2	Entwicklung aus anderen Planungen	5
4.3	Bisherige Festsetzungen	5
5.	Planungsgrundsätze	5
	Ziel und Zweck der Planung	5
6.	Inhalt der Planung	6
6.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	6
6.2	Verkehrerschließung	10
6.3	Parkplätze und Stellplätze	11
6.4	Umweltschutz	11
6.5	Ver- und Entsorgung	15
6.6	Bodenordnung	15
7.	Durchführung	16

1. Städtebauliche Flächenwerte

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,2 ha.
Im Plangebiet ist folgende Flächenverteilung bestimmt:

- Sonstige Sondergebiete rd. 1,9 ha
- Private Grünflächen rd. 0,3 ha

2. Plangebiet

Der Plangeltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen. Er wird im Norden durch einen Gewerbestandort an der Berliner Straße (hier: vorwiegend Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetriebe), im Osten durch die Kronsfordter Allee, im Süden durch unbebaute Flächen und im Westen durch die Straße Kaninchenborn bzw. durch gewerblich genutzte Grundstücke entlang der Straße Kaninchenborn begrenzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

29/41, 29/44, 79/28, 60/4, 62/1 und 62/3 aus der Flur 10, Gemarkung St. Jürgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02.77.00 –Kronsfordter Allee / Einzelhandel– umfasst einen räumlichen Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und einen räumlichen Geltungsbereich einer einzelnen Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 (4) BauGB einbezogen ist. Die jeweiligen Plangeltungsbereiche sind im Teil A – Planzeichnung durch unterschiedliche Darstellungen der räumlichen Geltungsbereiche kenntlich gemacht.

Die Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Flurstücke 29/41 (tlw.) und 29/44 (tlw.).

3. Überleitung auf die Vorschriften des BauGB vom 21.12.2006 und beschleunigtes Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02.77.00 –Kronsfordter Allee / Einzelhandel– wurde am 18.09.2006 gefasst.

Das weitere Verfahren ist auf der Grundlage des § 233 Abs. 1 S. 2 BauGB auf die Vorschriften des BauGB vom 21.12.2006 übergeleitet worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02.77.00 –Kronsfordter Allee / Einzelhandel– dient der Innenentwicklung. Er erfüllt das Kriterium der Innenentwicklung, da er die Wiedernutzbarmachung einer inzwischen beräumten Fläche eines ehemaligen Bahnausbesserungswerkes in städtebaulich integrierter Lage zum Inhalt hat. Deshalb soll er im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB vom 21. Dezember 2006 aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall weniger als 20.000 qm.

Es befinden sich zudem keine Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02.77.00 –Kronsfordter Allee / Einzelhandel– stehen.

Das beschleunigte Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

In der Anlage 1 des UVPG sind unter Nr. 18.8 die für diesen Plan relevanten Kriterien genannt, wonach demzufolge eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen ist, um die UVP-Pflichtigkeit konkret zu ermitteln. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den relevanten Einzelhandelsstandort anhand der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen für einzelne Schutzgüter zu erwarten sind, so dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird.

Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet wurde ehemals für Bahnanlagen genutzt (Gleise, Rangierbahnhof, Reparaturwerkstätten). Im Zuge der Errichtung des neuen Hauptbahnhofes am heutigen Standort und der damit verbundenen Verlegung von Gleisstrecken wurden die Bahnanlagen, die in nördliche Richtung führten, für Straßenverbindungen umgenutzt, bzw. beseitigt. Bis 1960 wurde jedoch noch ein Bahnausbesserungswerk im Plangebiet selbst betrieben.

Seit den 50er Jahre ist entlang der Geniner Straße ein Gewerbegebiet entstanden, das sich sukzessive über die Straße Kaninchenborn sowie bis an die Berliner Straße heran entwickelt hat.

Bis zum Jahr 2006 waren die Flurstücke 29/41, 29/44 und 79/28 mit Gebäudeteilen des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes sowie mit befestigten Freiflächen mit rd. 18.000 qm fast komplett überbaut, bzw. versiegelt. Die baulichen Anlagen wurden inzwischen abgerissen.

Erhaltene Gebäudeteile des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes nördlich des Plangebietes werden heute noch als Probephöhne und Lagerräume vom Theater der Hansestadt Lübeck genutzt.

An der Kronsfordter Allee (Nr. 68 bis 82) ist eine Bebauung mit kleinteiligen Gebäuden vorhanden, die überwiegend der Wohn- und vereinzelt der Gewerbenutzung dienen. Das Flurstück 60/4, das innerhalb dieser Struktur liegt, ist bereits unbebaut.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch Gewerbe und Wohnen gekennzeichnet. Das Gewerbe erstreckt sich hauptsächlich entlang der Straße „Kaninchenborn“ sowie der Berliner Straße; das Wohnen hauptsächlich entlang der Kronsfordter Allee. Entlang der Kronsfordter Allee, zwischen dem St. Jürgen-Ring und dem Bereich Bahnüberführung / Abzweig Vorrader Straße, sind zudem mehrere Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Insbesondere im Bereich des Krankenhauses Süd und im Kreuzungsbereich der Berliner Straße haben sich kleinere Ladenzeilen und Märkte entwickelt. Die Struktur ist überwiegend durch den Lebensmittel- und Facheinzelhandel gekennzeichnet.

Die Kronsfordter Allee ist in das Hauptverkehrsstraßennetz Lübecks eingebunden. Die kreuzende Berliner Straße / Berliner Allee wird im Zuge des Ausbaus der B 207 –neu- (Lübeck – geplanter Autobahnanschluss A 20) künftig eine deutlichere Verkehrsfunktion mit überörtlicher Bedeutung übernehmen.

Bei der Straße Kaninchenborn handelt es sich um eine reine Gewerbegebieterschließungsstraße.

4.2 Entwicklungen aus anderen Planungen

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 13.03.2007 mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner 39. Änderung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche -Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe- und für die Flurstücke 60/4, 62/1 und 62/3 eine gemischte Baufläche dar. Die gemischte Baufläche wird zugunsten eines Sonstigen Sondergebietes -Gebiet für großflächigen Einzelhandel- überplant. Die nicht gegebene Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes lässt diese kleinteilige „Abweichung“ zu.

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bis auf 2 Teilbereiche (siehe hierzu Pkt. 4.3) keine rechtsverbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes.

4.3 Bisherige Festsetzungen

Für das Flurstück 79/28 besteht der Bebauungsplan Nr. 02.70.04. -Geniner Straße / Hinter den Kirschkaten-. Dieser Bebauungsplan ist ein so genannter „einfacher“ Bebauungsplan, der im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung regelt.

Für die Flurstücke 60/4, 62/1 und 62/3 besteht der Bebauungsplan Nr. 02.68.00 -Berliner Straße-. Er weist für die o. g. Flurstücke ein Gewerbegebiet aus.

Die Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplanes treten nunmehr an die Stelle der bisherigen Festsetzungen.

5. Planungsgrundsätze

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung einer inzwischen beräumten Fläche eines ehemaligen Bahnausbesserungswerkes zugunsten eines Einzelhandelsstandortes für den großflächige Einzelhandel und einem Standort für Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetriebe. Die geplanten Einzelhandelsmärkte sollen der Versorgung der umgebenden und daran anschließenden Wohnquartiere dienen. Damit wird eine städtebauliche Neuordnung des brachliegenden Gebietes angestrebt.

Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung.

6. Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nutzung

Es soll ein Einzelhandelsstandort für den großflächigen Einzelhandel in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet entwickelt werden.

Der Stadtteil St. Jürgen (hier: Stadtbezirk Schierreichenkoppel und der südwestliche Teil des Stadtbezirks Hüxtertor/Mühlentor/Gärtnergasse) verfügt derzeit über keinen städtebaulich homogenen Nahversorgungsbereich. Die Nahversorgung in diesem Teil der Stadt ist durch einen weit gestreuten Einzelhandelsbesatz entlang der Kronsfordter Allee und durch Einzellagen gekennzeichnet. Die nächstliegenden Nahversorgungszentren /-bereiche mit einem breiten, nahversorgungsrelevanten Angebotsspektrum befinden sich in der Innenstadt, am Mönkhofer Weg (Ecke Kahlhorststraße), an der Ratzeburger Allee (Bereich Oster-/ Stadtweide) und in Moisling.

Der neue Hochschulstadtteil sowie das neue Wohngebiet Bornkamp werden darüber hinaus künftig über ein Nahversorgungszentrum an der Berliner Allee verfügen, welches jedoch aus Richtung Vorrader Straße / Schierreichenkoppel nicht direkt mit dem Pkw erreicht werden kann. In diesem Nahversorgungszentrum wurde bereits ein Lebensmittel- Discountmarkt errichtet.

Bei dem geplanten Einzelhandelsstandort an der Kronsfordter Allee ist insbesondere das neuere Wohngebiet im Bereich Vorrader Straße / Rothebek mit in die Standortbetrachtung einzustellen, da dieses Wohngebiet hinsichtlich der Straßenerschließung nur zur Vorrader Straße / Kronsfordter Allee ausgerichtet ist.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich derzeit ein SB-Markt, der in seinem Sortiment überwiegend Lebensmittel- und Genussmittel führt. Dieser Markt tritt künftig in einen direkten Standortwettbewerb mit den geplanten Märkten im Plangebiet.

Der Wandel im Einkaufsverhalten, der unverkennbare Trend zur Vergrößerung der Verkaufsflächen sowie die zunehmenden Agglomerationsbestrebungen des Einzelhandels erfordern die vorliegende Planung.

Der geplante Standort stellt einen räumlich-funktionalen Verbund konkreter bestimmter großflächiger Einzelhandelsbetriebe dar. Er ergänzt zum Teil den Einzelhandelsbesatz entlang der Kronsfordter Allee und unterstreicht diesen Versorgungsbereich. Eine Umsetzung der Planung auf vereinzelte Lagen entlang der Kronsfordter Allee ist städtebaulich nicht möglich und führt nicht zu der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung. Das Vorhaben lässt sich nur an dem geplanten Standort städtebaulich geordnet realisieren.

Die Bestimmung eines Verbrauchermarktes und eines Lebensmittel-Discountmarktes ergibt sich aus Anpassungs- und Verlagerungsgründen sowie der siedlungsintegrierten Lage des Plangebietes.

An der Kronsfordter Allee / Ecke Friedrichstraße befand sich ehemals ein SB-Markt der Firma coop, der jedoch nicht mehr den neuzeitlichen Anforderungen entsprach und geschlossen wurde. Er wird nunmehr im Vorhabengebiet –zeitversetzt-, den neuzeitlichen Anforderungen entsprechend, als Verbrauchermarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von höchstens 2.400 qm wieder eröffnet.

Im räumlichen Zusammenhang mit dem Verbrauchermarkt sollen auch bestimmte shop-in-shop-Angebote umgesetzt werden, die der Kundennachfrage gerecht werden.

Der Lebensmittel-Discountmarkt hat z. Zt. seinen Standort an der Kronsfordter Allee / Bereich Bahnüberführung / Abzweig Vorrader Straße. Der Markt wird in das Vorhabengebiet verlagert und mit einer zulässigen Verkaufsfläche von höchstens 900 qm neu entstehen.

Darüber hinaus hat die betreffende Discountmarktkette bereits den o. g. Lebensmittel-Discountmarkt an der Berliner Allee errichtet. An der Standortentscheidung seitens der Discountmarktkette lässt sich erkennen, dass beide Standorte über unterschiedliche Einzugsbereiche verfügen und damit eine jeweils eigene Standortberechtigung haben.

Neben den beiden o. g. Märkten sollen zur Arrondierung weitere Märkte entstehen. Dabei handelt es sich um einen Drogeriemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von höchstens 600 qm sowie einen weiteren Fachmarkt, ebenfalls mit einer zulässigen Verkaufsfläche von höchstens 700 qm.

Drogeriemärkte sind in Lübeck in Innenstadt-, Stadtteilzentren- und auch in Wohngebietslagen vorzufinden. Insofern ist der geplante Markt an diesem Standort ebenfalls vertretbar.

Für den weiteren Fachmarkt werden im Wesentlichen nichtzentrenrelevante Sortimente bestimmt, die optional umgesetzt werden können.

Neben den nichtzentrenrelevanten Sortimenten werden aber auch die Sortimente –Getränkeeinzelhandel- und -Zooartikel-, Tiernahrung und Kleintiere- bestimmt, die eine Zentrenrelevanz besitzen. Bei diesen Sortimenten steht die Kundennachfrage im näheren Wohnumfeld, die Sperrigkeit der angebotenen Ware sowie das überwiegende Eigentransportverhalten der Kunden im Vordergrund der Betrachtung.

Insbesondere Getränkeboxen, Großpackungen mit Tiernahrung und größere Tierbehandlungen sind häufig nachgefragte, sperrige Verkaufsartikel und werden von den Kunden i. d. R. mit dem eigenen Pkw transportiert, zumal es sich um Verkaufsartikel handelt, die eher selten einem umfangreichen Lieferservice unterliegen. Die Sperrigkeit bedingt ein direkt zugeordnetes Stellplatzangebot. Angebotene Waren aus diesen Fachsortimenten werden aber auch in kleinen Mengen von Kunden aus dem näheren Wohnumfeld nachgefragt, die fußläufig oder per Rad den geplanten Einzelhandelsstandort aufsuchen. Das Sortiment -Getränkeeinzelhandel- steht darüber hinaus in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem geplanten Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln.

Bei dem Vorhaben sind Warengruppenschlüssel des Handels zu berücksichtigen, die die Warenangebotsstruktur von Verbrauchermärkten, Drogeriemärkten usw. umfassen. Diese Warengruppen beinhalten u. a. Randsortimente, die innenstadtrelevant sind. Die Randsortimente gehören zu einem handelsüblichen Gesamtsortimentsangebot der einzelnen Betriebe dazu. Ein Ausschluss oder eine erhebliche Eingrenzung dieser Sortimente im Vorhabengebiet würde diese Betriebe schlechter gegenüber anderen Betrieben in der Stadt bzw. der Region stellen. Dieses wäre als Eingriff in den Wettbewerb des Handels zu werten. Bei Festlegungen von Sortimenten in einem Bebauungsplan ist jedoch immer die gebotene Wettbewerbsneutralität des Bauleitplanes zu beachten.

Bebauung und Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR), die Bruttogeschossfläche (BGF) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante) bestimmt.

Das Baugrundstück im Vorhaben- und Erschließungsplan hat eine Größe von rd. 2 ha inklusive der geplanten privaten Grünflächen.

Die zulässige GR ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dieser Anteil ist insgesamt mit 17.175 qm bestimmt und orientiert sich an dem geplanten Gebäude einschließlich der hochbaulichen Anlagen zur Anlieferung (GR 6.000 qm) und dem Flächenanteil für Anlagen gem. § 19 (4) S. 1 BauNVO.

Der besondere städtebauliche Grund für den hohen Überbauungs-/ Versiegelungsgrad von rd. 85 % liegt bei den spezifischen Standortbedingungen, die sich durch einen sehr hohen Bedarf an überbaubarer Fläche, insbesondere auch für die Stellplatz- und Anlieferungsflächen nebst deren Zufahrten, auszeichnen. Bei der Abwägung wird dabei der verdichteten Innenentwicklung Vorrang vor einer neuen, flächenintensiven Erschließung auf unerschlossenen Flächen eingeräumt. Zudem waren die Flurstücke 29/41, 29/44 und 79/28 bis zum Jahr 2006 mit Gebäudeteilen des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes sowie mit befestigten Freiflächen mit rd. 18.000 qm fast komplett überbaut bzw. versiegelt.

Durch die Bestimmung der BGF wird die Zulässigkeit des hochbaulichen Vorhabens im Gesamten und getrennt nach den einzelnen Märkten konkretisiert.

Die Höhe der Gebäude darf eine Oberkante von 8 m als Höchstmaß aufweisen. Bei der Höhenbestimmung gilt als unterer Bezugspunkt die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnmitte der Kronsfordter Allee, wobei jeweils der geringste Abstand zwischen der Fahrbahnmitte und dem Bauvorhaben zugrunde zu legen ist.

Technisch notwendige Gebäude- oder Anlagenteile, wie z. B. Lüfter und Kühlanlagen auf dem Dach, und Oberlichtelemente, wie z. B. Lichtkuppeln, dürfen die Oberkante von 8 m um 2 m als Höchstmaß überragen.

Mit den Höhenbestimmungen wird eine, dem gewerblichen Charakter des Vorhabens und des gewerblichen Umfelds gerechte Höhenentwicklung ermöglicht.

An der Kronsfordter Allee ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von 8 m auf der Fläche für Werbeanlagen zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt 12,80 m über NN. Durch die rückwärtige Lage der Einzelhandelsmärkte ist es aus werbewirksamen Gründen erforderlich, dass eine freistehende Werbeanlage an der Kronsfordter Allee errichtet werden kann.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen das Höchstmaß der Oberkante nicht überragen. Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Mit diesen Bestimmungen sollen ortsbildstörende Werbeanlagen im Stadtbild verhindert werden, wobei ein erforderlicher Werbeumfang an sich zu berücksichtigen ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzenbestimmung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung des geplanten Gebäudes. Im Sinne der Flexibilität ist auch das zulässige Vortreten von Überdachungen, Vordächer und Windschutzanlagen über die Baugrenze (bis höchstens 5 m) zu sehen.

Ein wesentlicher Teil des Vorhabengebietes wird mit erforderlichen Flächen für Stellplätze, Fahrräder und Einrichtungen für Einkaufswagen sowie einer Anlieferungszone / Müllsammelfläche und Zufahrten überbaut.

Bis auf den Standort der Werbeanlage ist die Fläche für Werbeanlagen an der Kronsfordter Allee als Grünfläche zu gestalten.

Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen ist (hier: Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe)

Nutzung

Es ist geplant, für das im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 02.76.00 –Berliner Straße– zulässige Kraftfahrzeuggewerbe eine zusätzliche Entwicklungsfläche zu ermöglichen. Zwecks Umsetzung dieser Zielrichtung wird ein Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe- festgesetzt. Gegenüber einem „herkömmlichen“ Gewerbegebiet zeichnet sich das Sondergebiet durch seine spezifische Branchenausrichtung aus.

Über die „Kernnutzung –Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetriebe–“ hinaus sind weitere, dem Kfz-Gewerbe zuzuordnende Nutzungsarten zulässig. Diese beziehen sich auf Dienstleistungsangebote und Verkaufsmöglichkeiten „rund um das Kraftfahrzeug“. Denkbar sind u. a. Läden für Zubehör und Tuning, Autovermietungsagenturen, Büros für Kfz-Sachverständige usw.

Lagerhäuser, Lagerplätze und Kfz-Stellflächen sowie Anlagen für Verwaltung und Büros können ebenfalls etabliert werden. Sie müssen Betrieben des Kraftfahrzeuggewerbes funktional, d. h. betriebsorganisatorisch, zugeordnet sein. Eine räumliche Zuordnung mit Betrieben im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 02.76.00 –Berliner Straße– ist gegeben bzw. möglich.

Bebauung und Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Firsthöhe/ Oberkante) bestimmt. Die festgesetzte GRZ von 0,8 orientiert sich an der gewerblichen Nutzungsausrichtung für das Plangebiet.

Die GRZ kann i. V. m. Stellplätzen, Nebenanlagen usw. bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (siehe Textziffer 2.1 zu Flächen, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen sind). Der besondere städtebauliche Grund für diese abweichende Bestimmung liegt bei den spezifischen Standortbedingungen, die sich durch einen sehr hohen Bedarf an überbaubarer Fläche (insbesondere auch für Abstellflächen) auszeichnen. Bei der Abwägung wird auch hier der verdichteten Innenentwicklung Vorrang vor einer neuen, flächenintensiven Erschließung auf unerschlossenen Flächen eingeräumt. Zudem waren die Flurstücke 29/41, 29/44 und 79/28 bis zum Jahr 2006 mit Gebäudeteilen des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes sowie mit befestigten Freiflächen mit rd. 18.000 qm fast komplett überbaut, bzw. versiegelt.

Die Höhe der Gebäude darf eine Firsthöhe / Oberkante von 8 m als Höchstmaß aufweisen. Bei der Höhenfestsetzung gilt als unterer Bezugspunkt die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene Fahrhahnoberkante in der Fahrhahnmittle der Kronsfordter Allee, wobei jeweils der geringste Abstand zwischen der Fahrhahnmittle und dem Bauvorhaben zugrunde zu legen ist.

Mit dieser Höhenfestsetzung wird eine, dem gewerblichen Charakter der Planung und des gewerblichen Umfelds gerechte Höhenentwicklung ermöglicht.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt 10 m über NN.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen das Höchstmaß der Firsthöhe/Oberkante nicht überragen. Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Mit diesen Bestimmungen sollen ortsbildstörende Werbeanlagen im Stadtbild verhindert werden, wobei ein erforderlicher Werbeumfang an sich zu berücksichtigen ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert.

6.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung / Erreichbarkeit des Bebauungsplangebietes ist über die umliegenden Straßen gesichert.

Das Sonstige Sondergebiet – Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe- kann u. a. über das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.76.00 – Berliner Straße- erschlossen werden, wenn ein direkter betrieblicher Zusammenhang mit Betrieben aus diesem B-Plan-Gebiet hergestellt wird. Sollten sich eigenständige Betriebe ansiedeln, wie z. B. Läden für Zubehör und Tuning, Autovermietungsagenturen, Büros für Kfz-Sachverständige usw., ist eine Erschließungsmöglichkeit über das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes möglich. Entsprechende „Überfahrrechte“ müssen dann gesichert werden (z. B. über eine Baulast).

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird über eine Anbindung an die Kronsfordter Allee, rd. 80 m südwestlich der Berliner Straße, erfolgen (hier: hauptsächliche Erschließung für den Kundenverkehr).

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit kann das Vorhabengebiet optional über eine bestehende, privatrechtlich abgesicherte Anbindung zur Berliner Straße erschlossen werden (hier: ergänzende Erschließung). Eine entsprechende Zu-/Ausfahrt an der Berliner

Straße ist vorhanden. Aufgrund der künftigen Situation im Zusammenhang mit der Eröffnung der B 207 –neu- kommt für diese Zu-/Ausfahrt ggf. nur ein „rechts rein / rechts raus“ in Frage. Die Bewertung dieser Frage steht jedoch erst dann zur Debatte, wenn für diese Zu-/Ausfahrt eine neue Überfahrtsgenehmigung, bzw. die Änderung beantragt wird.

Über die Straße Kaninchenborn ist eine rückwärtige Erschließung, hauptsächlich für den Anlieferungsverkehr, vorgesehen. Störende Anlieferungen über die Kronsfordter Allee können so vermieden werden. Kundenverkehre sollen nicht über diese rückwärtige Erschließung abgewickelt werden, da das Konfliktpotenzial „Anlieferung / Kundenverkehr / Notdienstzufahrt“ zu hoch ist. Der Bereich der Kundenstellplätze soll deshalb gegenüber der Anlieferungszone bspw. durch ein Tor oder über Poller abgegrenzt werden. Die Bestimmungen für Feuerwehrezufahrten sind jedoch zu berücksichtigen.

Eine projektbezogene Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch kommt zu folgendem Ergebnis: „Die (...) Untersuchung analysiert die vorhandene Verkehrssituation im Bereich des an der Kronsfordter Allee in Lübeck geplanten Fachmarktzentrums und überprüft die Abwickelbarkeit der künftig zu erwartenden Verkehre.

Für die durch das Bauvorhaben zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen und das gemäß VEP Lübeck prognostizierte Verkehrsaufkommen 2010 wurden detaillierte Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Kronsfordter Allee ist es aus leitungstechnischen Gesichtspunkten erforderlich, die geplante Anbindung zu signalisieren und mit der Lichtsignalanlage des benachbarten Knotenpunktes Kronsfordter Allee / Berliner Straße zu koordinieren. Detaillierte signaltechnische Überprüfungen haben gezeigt, dass dies möglich ist.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Realisierung des Fachmarktzentrums an der Kronsfordter Allee somit unter der Voraussetzung möglich, dass die geplante Anbindung zum dreiarmligen Knotenpunkt ausgebaut und signalisiert wird und am benachbarten Knotenpunkt die vorgeschlagenen Anpassungen der Signalprogramme vorgenommen werden.“

Die im Text (Teil B) bestimmten Knotenpunkt-Ausbaumaßnahmen und Markierungsänderungen sind im Verkehrsgutachten konkret beschrieben. Die Maßnahmen erfolgen insgesamt innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der durch ihn verursachten Maßnahmen auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens.

Zufahrten auf den Baugrundstücken für die Feuerwehr und für Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der geltenden DIN-Norm genügen. Für den Einsatzfall stehen den Rettungskräften 2 Zufahrten zur Verfügung.

Durch die geplante Signalregelung wird die derzeitige Anlieferungsmöglichkeit der Ladeneinrichtung auf dem Grundstück Kronsfordter Allee 89 im öffentlichen Verkehrsraum entfallen. Um eine Belieferung und den Kundenverkehr in Bezug auf den baurechtlich genehmigten Laden auch künftig gewährleisten zu können, besteht seitens des Vorhabenträgers die Bereitschaft, dass die im Einfahrtsbereich Kronsfordter Allee gelegenen, geplanten Stellplätze für den Kunden- und Lieferverkehr des o. g. Ladens mit benutzt werden können. Diese Stellplätze liegen unmittelbar gegenüber dem vorhandenen Laden/Kiosk und sind über die geplante Fußgängerampel direkt, in zumutbarer Entfernung erreichbar.

Per Rad ist das Plangebiet über die Kronsfordter Allee und die Berliner Straße erreichbar. An der südöstlichen Seite der Kronsfordter Allee ist ein Radweg vorhanden; ebenso beidseitig der Berliner Straße.

In den geplanten Knotenpunkt wird eine gesicherte Fußgänger- und Radfurt integriert. Darüber hinaus werden sicherheitsbezogene Regelungen und Maßnahmen für den Radverkehr im Knotenpunkt getroffen.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) entspricht den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

6.3 Parkplätze und Stellplätze

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden mindestens 235 Kfz-Stellplätze geschaffen. Bei einer Verkaufsfläche von max. 4.600 qm entspricht das 1 ST je 20 qm Verkaufsfläche. Diese Stellplatzanzahl ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage der Einzelhandelseinrichtungen sowie der möglichen Mehrfachnutzung ausreichend. Da es sich bei der textlich bestimmten Anzahl um die Mindestanzahl handelt, können auch weitere Stellplätze geschaffen werden.

Die Zahl der Fahrradstellplätze ist mit mindestens 30 Stellplätzen bestimmt.

Die konkrete Zahl der privaten Stellplätze für Kfz und Fahrräder ist im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen, da die privaten Stellplatzanlagen den ruhenden Verkehr abdecken werden.

6.4 Umweltschutz

Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02.77.00 –Kronsfordter Allee / Einzelhandel- begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den relevanten Einzelhandelsstandort anhand der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen für einzelne Schutzgüter zu erwarten sind. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung einer Fläche in städtebaulich integrierter Lage zum Inhalt hat.

Das Plangebiet ist anthropogen stark beeinflusst. Es weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf und wird derzeit zusätzlich durch die Auswirkungen der stattgefundenen Beräumung beeinflusst.

Eingriff / Ausgleich

Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall 17.175 qm. Damit greift § 13a (2) Nr. 4 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Tiere / Pflanzen

Eine faunistische Potentialabschätzung von dem Dipl.-Biologe T. Hograefe, Lübeck, vom September 2006 stellt im Ergebnis fest, dass keine national oder europaweit geschützten Tierarten im Plangebiet zu erwarten sind.

Neben wenigen qm großen, isoliert liegenden und nicht miteinander oder mit angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes vernetzten Flächen, auf denen sich teilweise Ruderalvegetation ausgebildet hat, befinden sich keine schützenswerten Biotop- oder Nutzungstypen im Gebiet.

Im Rahmen des Vorhabens werden private Grünflächen in Randbereichen des Plangebietes gestaltet, die als private Grünflächen bestimmt sind.

Im Plangebiet befinden sich Laubbäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt sind. Davon werden im Plangebiet 15 Bäume gefällt/ -

rodet. Als Ersatz dafür und für einen Laubbaum auf dem Flurstück 29/56 sowie für 2 Laubbäume an der Kronsfordter Allee werden im Plangebiet 34 Laubbäume neu gepflanzt.

Altlasten

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich 3 Flächen, die mit formal sanierungsrelevanten PAK-Bodenverunreinigungen belastet sind. Dieses ergab eine Untersuchung des Untergrundes auf sanierungsrelevante und entsorgungsrelevante Kontaminationen von der Ingenieurgesellschaft Enders + Dührkop vom Mai 2005. Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde festgestellt: „Geruchssensorische Auffälligkeiten nach Mineralölkohlenwasserstoffe bzw. Lösungsmittel wurden im Bohrgut nicht festgestellt. Schlacke Beimengungen bis hin zu geringmächtigen, reinen Schlackelagen wurden in der Auffüllung des westlichen Grundstückbereiches angetroffen.

Formal sanierungsrelevante PAK-Bodenverunreinigungen (an Schlacken gebunden) wurden im Bereich der Sondierungen BS 7 sowie BS 3 und BS 4 (MP 3) nachgewiesen. Die PAK-Summengehalte aus der Originalsubstanz liegen mit 20,924 mg/kg TS (BS 7/2) und 36,67 mg/kg TS (MP3) im Bereich des Maßnahmschwellenwertes von 10 mg/kg bis 100 mg/kg der LAWA-Empfehlungen für Boden. Die PAK-Eluatanalytik zeigt jedoch, dass die an Schlacken gebundenen PAK-Gehalte nur in geringem Umfang wasserlöslich sind.

Aufgrund der geringen Mächtigkeiten der Schlackeschichten (BS 7/2) bzw. der Auffüllung mit Schlacke Beimengungen (MP 3) und des Fehlens von Stau- /Grundwasser im Bereich der Auffüllungen besteht u. E. kein Sanierungsbedarf.

Sollten im Zuge von geplanten Baumaßnahmen Bodenmaterialien in diesen Bereichen ausgekoffert werden, sind die schlackehaltigen Bodenmaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen.“¹

Da das Oberflächenwassers versickern soll, ist bei Umsetzung des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass keine schädlichen Einflüsse auf das tiefere Grundwasser durch die vorhandenen Bodenverunreinigungen entstehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des schlackehaltigen Bodens, gerade im Bereich der Versickerungsanlagen, ist hier relevant.

Schallschutz

Aus Sicht des Schallschutzes ist das Vorhaben gebietsverträglich. Dieses ergab eine lärmtechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch vom Dezember 2006 und eine lärmtechnischen Kurzstellungnahme vom April 2007. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde festgestellt: „Der Betrieb des geplanten Einzelhandelszentrums Kronsfordter Allee, Lübeck, mit Anlieferungsstation, Parkplätzen und Zu- und Ausfahrten ist aus schalltechnischer Sicht verträglich mit der Nutzung in der Nachbarschaft.

Aus schalltechnischer Sicht sind folgende Hinweise zu beachten:

- die Be- und Entladung an der Anlieferungsstation sowie Lkw-Fahrten von der Zufahrt Kaninchenborn zu den Stationen dürfen nur am Tage (6 Uhr bis 22 Uhr) ausgeübt werden, soweit die Entladung per Rollwagen oder Hubwagen erfolgt;

¹ aus: Untersuchung des Untergrundes auf sanierungsrelevante und entsorgungsrelevante Kontaminationen, Ingenieurgesellschaft Enders + Dührkop, Hamburg, Mai 2005

- andere Öffnungszeiten als die zwischen 6 Uhr - 22 Uhr bedürfen einer schalltechnischen Prüfung; für die Zeit zwischen 6 Uhr und 7 Uhr sowie zwischen 20 Uhr und 22 Uhr ist der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen erforderlich;
- die Oberfläche des Parkplatzes wird als ebenes Pflaster ohne Fase ausgeführt, die Oberfläche der Zu-/ Abfahrt zur Kronsfordter Allee kann als geriffelter Asphaltbeton ausgeführt werden;
- die Schalleistung der RLT-Anlagen auf dem Dach, wie Lüfter, Kühltürme, Gewerbelüftung etc. sind auf jeweils 80 dB(A) (zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr 15 dB(A) mehr) zu begrenzen.

Das Spitzenpegelkriterium ist eingehalten.²

Die o. g. Hinweise sind als Bestimmung in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden.

Die Verkehrsimmissionen werden für die Bewohner an der Kronsfordter Allee durch die Anlieferung des Vorhabens über die Straße Kaninchenborn gemindert.

Für das Sonstige Sondergebiet -Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe- wird die schalltechnische Untersuchung von Dipl.-Ing. Knut Rasch, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK zu Lübeck für Lärmimmissionen und Prognosen für Luftimmissionen, Lübeck, herangezogen, das für den Bebauungsplan Nr. 02.76.00 -Berliner Straße- erstellt wurde. Die Ausgangslage des Bebauungsplanes Nr. 02.76.00 -Berliner Straße- ist aufgrund der unmittelbar räumlichen Nähe, der entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten und der entsprechenden Vorbelastung in der Nachbarschaft (überwiegend gewerbliche Nutzungen) mit der vorliegenden Planung identisch.

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist mit einer Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen, wenn keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen für das Sonstige Sondergebiet -Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe- erforderlich.

„Zur Ermittlung der maximal zulässigen Gewerbegeräuschemissionen wird die flächenbezogene Schalleistung für uneingeschränkte Gewerbenutzung nach DIN 18005 von 60 dB(A)/qm soweit reduziert, bis die zulässigen Werte am Einwirkungsort durch die Summe der Geräuschemissionen aus Zusatzbelastung (Geräuschemissionen bedingt durch Gewerbebetriebe innerhalb des Bebauungsplangebietes) und Vorbelastung (Geräuschemissionen bedingt durch Gewerbebetriebe außerhalb des Bebauungsplangebietes) eingehalten werden.

Mit den aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungen werden an den benachbarten Einwirkungsorten unter Einbeziehung der Vorbelastung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.³

² aus: Einzelhandelszentrum Kronsfordter Allee, Lärmtechnische Untersuchung, Masuch + Olbrisch, Dezember 2006 u. lärmtechnische Kurzstellungnahme, Masuch + Olbrisch, April 2007

³ aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 02.76.00 -Berliner Straße- der Hansestadt Lübeck,

Hinsichtlich des Straßenlärms „sind tags Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) bis zu ca. 74 dB(A) am Berliner Platz und an der Kreuzung Berliner Straße / Kronsfordter Allee / Berliner Allee zu erwarten. Beurteilungspegel von 74 dB(A) entsprechen dem Lärmpegelbereich VI der DIN 4109.

Nachts werden Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) bis ca. 65 dB(A) prognostiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit in Teilen des Plangebietes tags um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. Auf Grund der dargestellten, durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen bedingten Richtwertüberschreitungen ist die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 erforderlich. Ein Schutz von Freiflächen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wall) ist im vorliegenden Fall auf Grund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung nicht erforderlich.“⁴

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist der Lärmpegelbereich IV relevant.

6.5 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger gegeben und weiterhin umsetzbar. Die Ver- und Entsorgung der möglichen baulichen Entwicklungen wird durch den Anschluss an diese Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Hansestadt Lübeck und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet und in dessen Randbereich sind bei Umsetzung der Planung, auch im Hinblick auf erforderliche Sicherheitsabstände, zu berücksichtigen.

Die Trinkwasser-, Strom-, und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck, die Schmutzwasser- und Abfallentsorgung durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck. Telekommunikationsanschlüsse erfolgen über das Angebot örtlicher Anbieter.

Im nordwestlichen Plangebiet und entlang der Zufahrt zur Straße Kaninchenborn befindet sich ein in Betrieb befindliches Kabel der Stromversorgung. Sofern den Kabeltrasse noch nicht über eine Baulast oder Grunddienstbarkeit abgesichert ist, muss der Kabelbetreiber (Stadtwerke Lübeck) eine Sicherung mit dem Vorhabenträger, bzw. Grundeigentümer vereinbaren. Die Anfahrbarkeit der Trasse wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Löschwasserversorgung ist und wird im ausreichenden Maße über die Trinkwasserversorgung i. V. m. einem Hydranten zur Löschwasserentnahme (DN 100) sichergestellt. Die Löschwassermenge beträgt mindestens 96 cbm/h für eine Löszeit von 2 Stunden. Von den Stadtwerken Lübeck wird ein Grundsatz gem. der Vereinbarung über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem innerhalb der öffentlichen Straße zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird eine Zuleitung (DN 150) von dem öffentlichen Netz bis zum Hydranten geschaffen. Die konkrete Lage des Hydranten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren und mit den zuständigen Behörden /

Dipl.-Ing. Knut Rasch, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK zu Lübeck für Lärmimmissionen und Prognosen für Luftimmissionen, Lübeck, Februar 2006

⁴ aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 02.76.00 -Berliner Straße- der Hansestadt Lübeck / a. a. O.

Stellen abzustimmen.

Darüber hinaus sind betriebsinterne Feuerlöscheinrichtungen auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften und Baunormen sicherzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht. Die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu. Dieses ergaben Versickerungsnachweise von dem Ingenieurbüro für Geotechnik, Dr. Lehnert + Wittorf vom August und November 2006. Im Ergebnis dieser Nachweise wurde festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung nach ATV A 138 (Ausgabe 2002) für das Oberflächenwasser möglich ist und zwar als Schacht- oder Rohrringversickerung sowie über Versickerungsmulden.

Für die Versickerung gelten die entsprechenden Rechtsvorschriften hinsichtlich der Herstellung von Versickerungsanlagen und zum jeweiligen Verschmutzungsgrad des Oberflächenwassers.

6.6 Bodenordnung

Bodenordnungen sind auf freiwilliger Basis durchzuführen.

7. Durchführung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich über einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt ist. Die Durchführung muss innerhalb einer bestimmten, im Vertrag zu definierenden Frist vollzogen werden. Der Vorhabenträger trägt die Planungs- und Erschließungskosten.

Die Planung für das Sonstige Sondergebiet – Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe – ist nicht dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugeordnet. Sie stellt eine bauleitplanerische Angebotsplanung dar.

Lübeck, den 06.08.2007

Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH,
in Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel

Übersichtsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02.77.00 Kronforder Allee / Einzelhandel

