

BEGRÜNDUNG

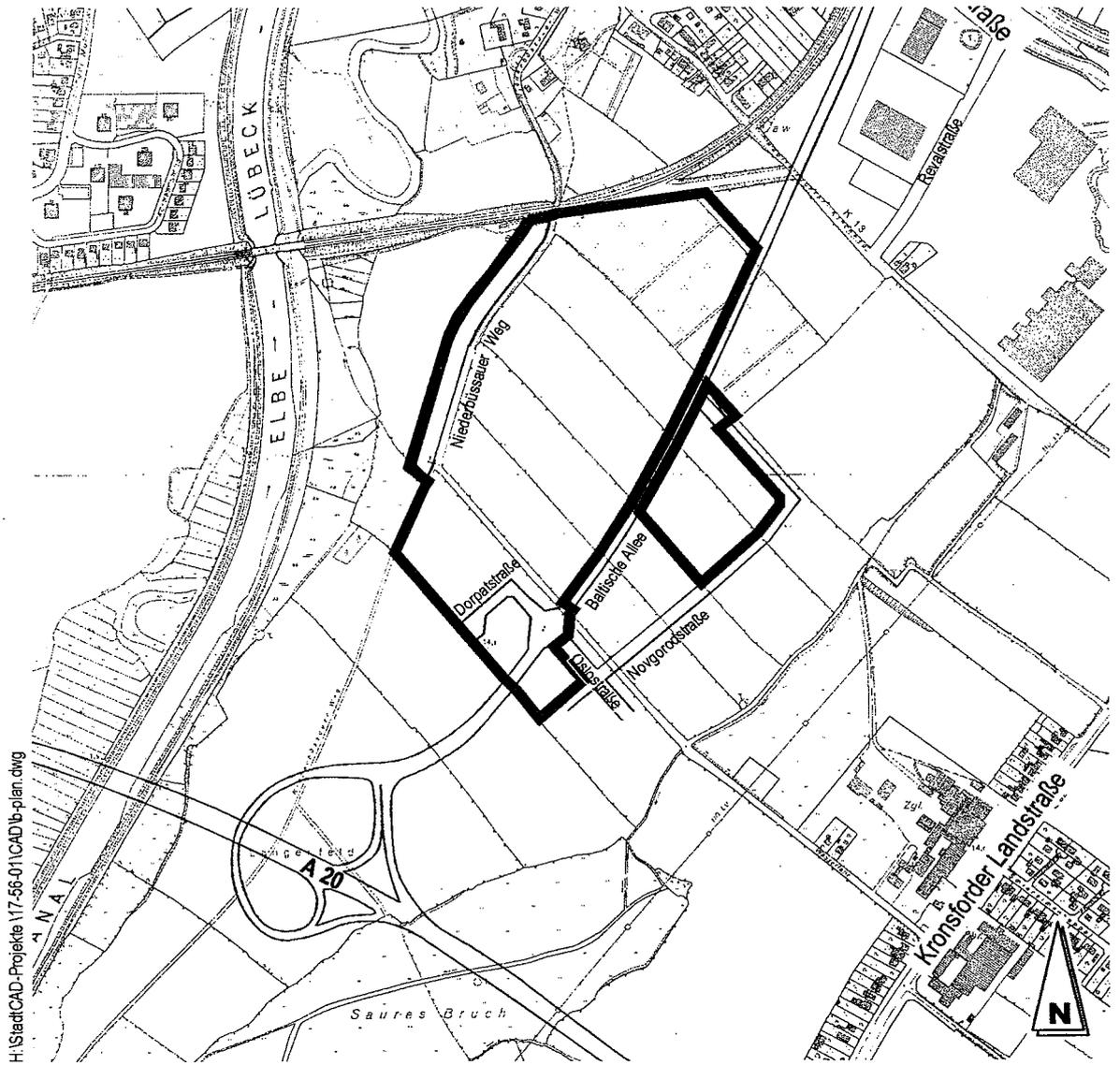
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan
17.56.01 - Genin Süd (1. Änderung)

Fassung vom 25.10.2004

Übersichtsplan

Lageplan (ca. M. 1:10000)



H:\Stadtcad-Projekte\17-56-01\CAD\lb-plan.dwg

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	22,1	ha
Sondergebiete	ca.	14,5	ha
Gewerbegebiete	ca.	3,6	ha
öffentliche Grünflächen	ca.	0,3	ha
private Grünflächen	ca.	1,7	ha
Verkehrsflächen	ca.	2,1	ha

1.2 Öffentliche Parkplätze	ca.	12	
----------------------------	-----	----	--

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Genin. Er umfasst folgende Flurstücke der Flur 4:

14/6, 13/9, 13/7, 13/8, 13/10, 15/3 tlw., 9/1 tlw.

12/7, 12/8, 12/9, 12/10

11/6, 11/7, 11/9

10/8, 19/9, 10/10, 10/12, 10/13,

26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/6, 26/7 tlw., 26/37 tlw.

32/11, 32/12, 32/13, 32/14, 32/15, 32/16, 32/4, 32/7 tlw., 32/5

13/6 tlw., 13/3, 13/2, 12/2, 13/4 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Im Jahr 2001 wurde die Baltische Allee, die die Geniner Straße mit der A 20 verbindet, fertiggestellt. Diese Allee bildet außerdem die Haupteinfahrtsstraße für die beidseits dieser Allee liegenden Gewerbeflächen.

Mit der inneren Erschließung der Gewerbeflächen südöstlich der Baltischen Allee wurde im Jahr 2002 begonnen. Die als Bauland vorgesehenen Flächen auf beiden Seiten der Baltischen Allee sind als Ackerflächen brachgefallen und derzeit noch nicht bebaut.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher Festsetzungen im Rahmen der Bebauungspläne 17.56.00 – Genin Süd /Teilbereich I (Anbindung A 20) und 17.56.00 – Genin Süd /Teilbereich II getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 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 62. Änderung, die am 20.10.2004 in Kraft trat) entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird im wesentlichen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Möbelmarktes und ergänzender Einzel-

handelsbetriebe zu schaffen. Das Gewerbegebiet Genin-Süd ist und war zur Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben sowie bereits bestehender Lübecker Unternehmen vorgesehen. Insbesondere die verkehrstechnisch gute Lage zur neuen A 20 machen den Standort auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Bau- und Möbelmärkte interessant.

Aufgrund des konkreten Interesses eines namhaften Einrichtungshauses wurde von der Hansestadt Lübeck die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen am Standort Genin-Süd in Aussicht gestellt. Vorgabe für die Errichtung eines Einrichtungshauses mit komplementären Einzelhandelsbetrieben war u. a. die Bereitstellung einer 15-18 ha Nettobauland-Fläche. Eine Fläche in dieser Größe und die verkehrlichen Rahmenbedingungen sind nur in Genin-Süd gegeben.

Die Erkenntnis, dass das Sortiment „Möbel“ in dem Oberzentrum der Hansestadt Lübeck unterdurchschnittlich vertreten ist, ist Anlass den Bedarf am Standort Lübeck decken zu wollen und deshalb die Voraussetzungen für ein großes Einrichtungshaus zu schaffen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes stimmt mit den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Hansestadt Lübeck überein, das von der Bürgerschaft am 26.04.2004 beschlossen wurde. Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes war das Gutachten von Dr. Lademann & Partner, das sich auch eingehend mit der Ansiedlung eines Möbelfachmarktes mit Randsortimenten und arrondierenden Einzelhandel auseinandergesetzt hat. U. a. wird aufgezeigt, dass mit dem Verkaufsflächenangebot in Genin-Süd ein Einzugsgebiet erschließt, das weit über das heutige Marktgebiet hinausgeht und daher von einer stark zentralitätsfordernden Wirkung auszugehen ist. Außerdem wird dargestellt, dass bei einer Realisierung der zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente in Genin-Süd eine Umverteilung, die die Versorgungszentren der Hansestadt Lübeck betrifft, von unter 10 % und die die Umlandgemeinden betrifft von unter 5 % zu erwarten ist.

Die Bebauungsplanänderung sorgt überwiegend für die Bereitstellung von Sondergebiets-Flächen zu Gunsten großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dabei ist das geplante Einrichtungshaus der größte Baustein. Für das diesem direkt zugeordnete Lagergebäude, wird südöstlich der Baltischen Allee eine zzt. kleinteilig strukturierte Gewerbegebietsfläche als zusammenhängendes Gewerbegebiet ausgewiesen. Darüber hinaus werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die festgesetzte P + R – Fläche sowie die Busendhaltestelle zugunsten eines neuen Gewerbegebietes aufgegeben.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Realisierung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe, hier insbesondere die Ansiedlung eines großen Möbelhauses und eines Baumarktes. Darüber hinaus sind ergänzende Einzelhandelsbetriebe zulässig (z. T. zentrenrelevante), deren max. zulässige Verkaufsfläche in den textlichen Festsetzungen konkretisiert wird.

Zentraler Inhalt der geplanten Bebauung ist die Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit max. 50.000 m² Verkaufsfläche (VKF) incl. eines höchstens 20%-igen Anteils (also 10.000 m² VKF) für Randsortimente.

Die Realisierung des Möbelhauses ist zunächst in einer Größenordnung von ca. 30.000 m² VKF geplant; die VKF von 50.000 m² stellt jedoch die langfristig geplante, maximale Größe dar.

Neben dem Kernsortiment verfügen vergleichbare Einrichtungshäuser auch über einen erheblichen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente. Deshalb wird das Randsortiment in Abwägung der Konkurrenzfähigkeit zu anderen Möbelmärkten und der gerade noch tolerierbaren Beeinträchtigung betroffener Einzelhandelsbetriebe in der Lübecker Innenstadt und den Stadtteilzentren, konkret und abschließend nach Warengruppen gegliedert und in der Satzung festgesetzt. Die jeweils zulässige VKF des Randsortiments ist auf insgesamt max. 20% der jeweils realisierten Verkaufsfläche des Gesamtsortimentes begrenzt.

Das Randsortiment dient der Ergänzung des Kernsortimentes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Schädigende Einflüsse auf die Innenstadt und andere vorhandene Zentren sollen so weit wie möglich vermieden werden. Insbesondere deshalb hat die Bürgerschaft zum „Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck“ vom 29.04.04 beschlossen, dass das Vorhaben in Genin-Süd (Möbelfachmark) bezüglich der Sortimente auf die Innenstadt-Verträglichkeit zu präzisieren und abzuwägen ist. Vor diesem Hintergrund wird das Randsortiment in Warengruppen gegliedert und je Warengruppe ein max. Prozentsatz von 20 % bzw. bei Haushaltsgeräten incl. Großgeräten von 30 % an diesen Randsortimenten festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass je Warengruppe nicht mehr als 2.000 m² bzw. 3.000 m² VKF realisiert werden können und Auswirkungen auf die Innenstadt minimiert werden.

Durch die Ansiedlung eines Baumarktes nebst Gartencenter als weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 15.000 m² VKF incl. 700 m² für zentrenrelevante Randsortimente, wird das Einzelhandelsangebot zum Thema Bauen und Wohnen abgerundet und unterstützt.

Zusätzlich zu diesen großflächigen Fachmärkten sind weitere arrondierende sonstige Einzelhandelsbetriebe, auch mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu 2000 m² VKF, als nicht großflächige Betriebe bis zu einer jeweils maximalen Betriebsgröße von 500 m² VKF und insgesamt bis zu einer Größe von 4.000 m² VKF zugelassen. Zudem ist noch ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.500 m² VKF zulässig.

Der Sport- und Spielwaren-Markt mit einer VKF von max. 8.000 m², ist bei einer Realisierung von besonderer Relevanz. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Lübecker Innenstadt und die anderen städtischen Zentren, sollen durch die konkreten und beschränkenden Festsetzungen der einzelnen, weitgehend minimiert werden.

Zu dem Warenangebot gehört auch ein nach dem Charakter des Handelsbetriebes abgestuftes Sortiment an Dienstleistungen. Somit werden des weiteren neben den o. aufgeführten Einzelhandelsnutzungen auch Nutzflächen für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Büroflächen, Gastronomiebetriebe, Vergnügungs- und Sportstätten sowie Lagergebäude und Betriebswohnungen mit einer maximal 8.000 m² umfassenden Geschossfläche zugelassen.

Die geplante Viergeschossigkeit für das Möbelhaus und die erforderlichen Geschossflächen bei Einrichtungshäusern, erfordern eine Traufhöhe von ca. 22 m über Terrain, so dass im B-Plan eine Höhe von max. 35 m über NN festgesetzt wird.

Im Gewerbegebiet zwischen der Baltischen Allee und der Novgorodstraße ist die Errichtung eines Lagergebäudes für das geplante Einrichtungshaus vorgesehen. Zur Gewährleistung der Funktion eines Lagergebäudes mit einem Hochregallager ist in diesem Gewerbegebiet eine größere zulässige Höhe als in den sonstigen Gewerbegebieten festgesetzt worden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in den Gewerbegebieten und Sondergebieten in der Regel mit einer GRZ von max. 0,7 festgesetzt. Incl. der nach § 19 (4)

BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnenden Flächen u. a. von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ergäbe sich somit nach den Bestimmungen der BauNVO eine „Gesamtgrundflächenzahl“ von max. 0,8.

Im Hinblick auf die vorhandenen randlichen Knickflächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind und die nordwestlich des Plangebietes liegenden Freiflächen (Ausgleichsflächen) wird eine Gesamtgrundflächenzahl (überbaubare Fläche incl. Nebenanlagen und Stellplätze) von 0,9 zugelassen.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung der Bebauungsplanflächen ist über die Anbindungsstraße an die A 20 (Baltische Allee) vorhanden.

Zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des vorhandenen Verkehrskreisels in der Baltischen Allee ist eine Aufweitung des Verkehrskreisels auf zwei Fahrspuren vorgesehen. Das Sondergebiet wird über diesen Verkehrskreisels in Verbindung mit der Dorpatstraße, sowie eine gesonderte Zu- und Abfahrt gegenüber dem Einmündungsbereich der Novgorodstraße, erschlossen. Mit Ausnahme dieser festgesetzten Zufahrt zum Grundstück des SO-Gebietes, sind weitere Grundstückszufahrten von der Baltischen Allee ausgeschlossen. Der Linksabbiegestreifen von der Baltischen Allee zum Sondergebiet soll so ausgebaut werden, dass keine Überstauungen in der Baltischen Allee entstehen können, da die Baltische Allee der Hauptzubringer von und zur A20 darstellt. Außerdem sind aus Gründen der Verkehrssicherheit (Staubereich der Knotenpunkte) Grundstückszufahrten in der Oslostraße, Dorpatstraße und Nowgorodstraße, die in unmittelbarer Nähe (Abstand ca. 80 m) zur Baltischen Allee liegen, ebenfalls ausgeschlossen worden

Die erforderlichen Erschließungsstraßen südöstlich der Baltischen Allee sind ausgebaut. Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Anbindung der Novgorodstraße an die Baltische Allee ist eine Aufweitung des Einmündungsbereiches erforderlich.

Die Bebauungsplanflächen sollen an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden. Auf Wunsch des potentiellen Investors für das Möbelhaus kann die geplante Endhaltestelle direkt in der Sondergebietsfläche entstehen. Die Rahmenbedingungen werden vertraglich gesichert, so dass die hierfür bisher im Bebauungsplangebiet 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd, Teilbereich II - vorgesehene Fläche überplant werden konnte.

Für die bisher im Bebauungsplangebiet 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd, Teilbereich II – westlich der Oslostraße vorgesehenen P + R-Parkplätze sollen auf der im Anschluss liegenden Gewerbegebietsfläche (außerhalb dieses Bebauungsplangebietes) innerhalb eines geplanten Autohofes Ersatzflächen angeboten werden.

5.3 Parkplätze und Stellplätze

In den Erschließungsstraßen für die Gewerbegebiete stehen einseitig öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Bauordnungsrechtlich ist in dem Sondergebiet eine großflächig dimensionierte Stellplatzanlage notwendig, so dass gesonderte öffentliche Parkplätze nicht erforderlich sind.

5.4 Grün- und Freiflächen

Die Änderung des Bebauungsplanes macht eine Änderung des Grünordnungsplanes (GOP) erforderlich, da insbesondere zusätzliche Knicks gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan beseitigt werden müssen und sich die zulässige Bebauungsplandichte erhöht. Die Konsequenzen sind in dem beiliegenden GOP untersucht und festge-

legt worden. Der zusätzlich erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Bebauungsplangebietes auf städtischen Flächen abgedeckt (s. GOP).

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung der Neubaugebiete mit Wasser, Elektrizität und Telefon ist über die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

5.5.1 Regenwasser

Die Regenwasserbewirtschaftung und -ableitung ist durch das o. g. Ingenieurbüro Buß-Hempel-Günter GmbH für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17.56.00 –Gewerbegebiet Genin Süd, Teilbereich II - untersucht und in dem „Erweiterten Vorentwurf“ vom Juli 1999 dargestellt worden. Die Untersuchung kommt im wesentlichen zu folgendem Ergebnis: Durch das Bebauungsplangebiet verläuft diagonal die Wasserscheide und teilt die zu entwässernden Flächen in zwei fast gleichgroße Anschlussgebiete.

Die nördliche Teilfläche, zu der die Flächen nordwestlich der Baltischen Allee gehören, schließt über einen Anschlusschacht im Knotenbereich Baltische Allee/Novgorodstraße und über den Kapitelsdorfer Kirchweg an den Hauptsammler in der „Revalstraße“ an, der sich wiederum über die „Malmöstraße“ bis zur Einleitung östlich der Kanalbrücke in die „Kanal-Trave“ fortsetzt.

Für die südwestlich der Dorpatstraße ausgewiesene, außerhalb dieses Bebauungsplanes liegende Gewerbegebietsfläche war die entwässerungstechnische Erschließung über die im B-Plan 17.56.00, Teilbereich II geplante Erschließungsstraße 675 vorgesehen. Durch den Wegfall dieser Straße wird die entwässerungstechnische Erschließung über das in der Sondergebietsfläche festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Für die Ableitung des Regenwassers in die Revalstraße ergeben sich folgende technische Lösungen:

Das gesamte anfallende Regenwasser kann ohne Regenwasserbehandlung direkt über Hausanschlüsse dem Regenwasserkanal in den Straßen zugeleitet werden. Diese schließen dann am Kreuzungspunkt „Kapitelsdorfer Kirchweg/ Revalstraße“ an den dort vorhandenen Hauptsammler an. Der Hauptsammler führt dann weiter in Richtung „Malmöstraße“, wo er durch eine Parallelleitung (\varnothing 1.500 mm) verstärkt werden muss, und verläuft dann, die Bundesbahnstrecke und das Industriegleis kreuzend, östlich der Kanalbrücke in die „Kanal-Trave“.

Die Regenwasserbehandlung soll vor Einleitung in das vorh. Beruhigungsbecken an der „Kanal-Trave“ mittels Anlegung eines seitlich zu betreibenden Regenwasserklärbeckens vorgenommen werden.

Die südliche Teilfläche (Gewerbegebiete südlich der Baltischen Allee) entwässert zum „Sauren Bruch“.

Für die Ableitung des Regenwassers in den „Sauren Bruch“ ergeben sich folgende technische Lösungen. Das anfallende und gesammelte Regenwasser auf den Gewerbe- und Industrieflächen nordwestlich des Gewässers „Saurer Bruch“ wird auf den einzelnen Grundstücken durch betriebseigene Regenwasserbehandlungsanlagen entsprechend der Verschmutzung gereinigt. Diese Anlagen sind wasserbehördlich zu genehmigen. Danach kann das gereinigte Abwasser über in die Straßen verlegte Regenwassersammelleitungen in die Stau- und Versickerungsflächen im „Sauren Bruch“ eingeleitet werden.

Für die Baugebietsflächen wird ein Abflussbeiwert = 0,5, bezogen auf die Gesamtflächen, zugrundegelegt. Das bedeutet, dass bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,5 (incl. der nach § 19 (4) BauNVO mitzurechnenden Grundflächen) in den Gewerbe-, Sonder- und Industriegebieten nordwestlich des „Sauren Bruchs“ Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich sind. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u. a. Regenwasserrückhalteteiche, Muldensysteme entlang der Knicks und Dachbegrünungen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 1986 T. 2, Abs. 7.1 und EN 12056.

Zur Ableitung des den Abflussbeiwert von 0,5 überschreitenden Regenwassers in dem Sondergebiet 1 ist die unterirdische Anlage von Notüberläufen unter dem Niederbüssauer Weg in die im Rahmen des Bebauungsplanes 17.56.00 zugeordneten Ausgleichsflächen vorgesehen.

5.5.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Sondergebiet wird im Knotenbereich Baltische Allee/Novgorodstraße an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Baltischen Allee angeschlossen. Für die Entwässerung der an der Dorpatstraße liegenden Grundstücke ist die Verlegung einer Schmutzwasserleitung in den Gewerbegebieten beidseits der Baltischen Allee und in der Baltischen Allee bis zur vorhandenen Schmutzwasserleitung in der Straße Peterhof vorgesehen.

5.6 Umweltschutz

5.6.1 Emissionsschutz

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17.56.01 Genin Süd ist Belastungen aus Verkehrslärm von der geplanten Bundesautobahn A 20 sowie dem Zubringer mit der Anschlussstelle Genin ausgesetzt. Weitere Lärmquellen sind die in diesem Planungsgebiet als auch die in dem nicht überplanten Bebauungsplan 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächen selbst.

Die Auswirkungen sind seinerzeit von dem Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch für den Geltungsbereich des B-Planes 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) untersucht worden. Zur Vermeidung künftiger Konflikte sind die in dem Gutachten ermittelten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche festgesetzt worden. Dieses Gutachten ist auch für den B-Plan 17.56.01 anzuwenden.

Die maximal zulässigen emissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Für den Nachweise im Baugenehmigungsverfahren gibt das Lärmschutzgutachten folgende Hinweise:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegel für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach dem in der E DIN ISO 9613 - 2, Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613 - 2: 1996), Ausgabe September 1997 beschriebenen Verfahren,

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Immissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm zum Nachweis, dass die Beurteilungspegel aus dem realen Betrieb nicht über den zulässigen Beurteilungspegelanteilen liegen.

Abweichend von den vorstehenden Ausführungen ist für die in NW-SO-Richtung verlaufenden Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete an der Kronsfordter Landstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zur angrenzenden Gewerbefläche der Nachweis ohne Bezug auf die festgesetzten Emissionsbeschränkungen direkt auf der Grundlage der TA Lärm zu führen.

Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls § 1 (4) Satz 1 Ziffer 2 BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachprüfbar ist. Der Nachweis kann auf Immissionsorte beschränkt bleiben, die im Einwirkungsbereich der Anlage im Sinne der Nummer 2.2, TA Lärm liegen.

Zum Schutz der lärmempfindlichen Nutzungen im Plangeltungsbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989) festgesetzt worden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

5.6.2 Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist das Vorhaben „Gewerbegebiet Genin Süd“ UVP-pflichtig. Die Ergebnisse sind in dem Umweltbericht (s. Anlage) dargestellt.

5.6.3 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Durch die Festsetzungen in den GE-Gebieten über die Einfriedungen, die Pkw-Stellplätze, die gärtnerisch zu gestaltenden Vorfeldzonen und die Werbeanlagen soll eine angemessene Gestaltung des für einen positiven Gesamteindruck wesentlichen Straßenraum- und Vorfeldbereiches gewährleistet werden.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Schutz von Kulturdenkmalen

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit Resten vor- und frühgeschichtlicher Besiedlungen zu rechnen. Daher ist bei allen Bodeneingriffen im Bereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, dass Mitarbeiter des Bereichs Archäologie baubegleitend (d. h. mit Beginn des Abschiebens von Mutterboden) tätig sein müssen, um kulturgeschichtlich relevante Funde zu bergen und Befunddokumentationen vorzunehmen. Damit ist die rechtzeitige Information der Archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Die Verwirklichung der Maßnahmen (Erschließung und Ausgleich) im Bebauungsplangebiet ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf der Grundlage des Be-

baungsplanes 17.56.00 auf die KWL übertragen worden, die die Kosten übernommen hat bzw. bezüglich des noch erforderlichen Ausbaus und Ausgleichs die Kosten übernimmt.

Übersichtsplan M: 1: 5.000

25.10.2004
610.2 - Stadtplanung
OI/Schr/Ti/Dz
25.10.2004

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag

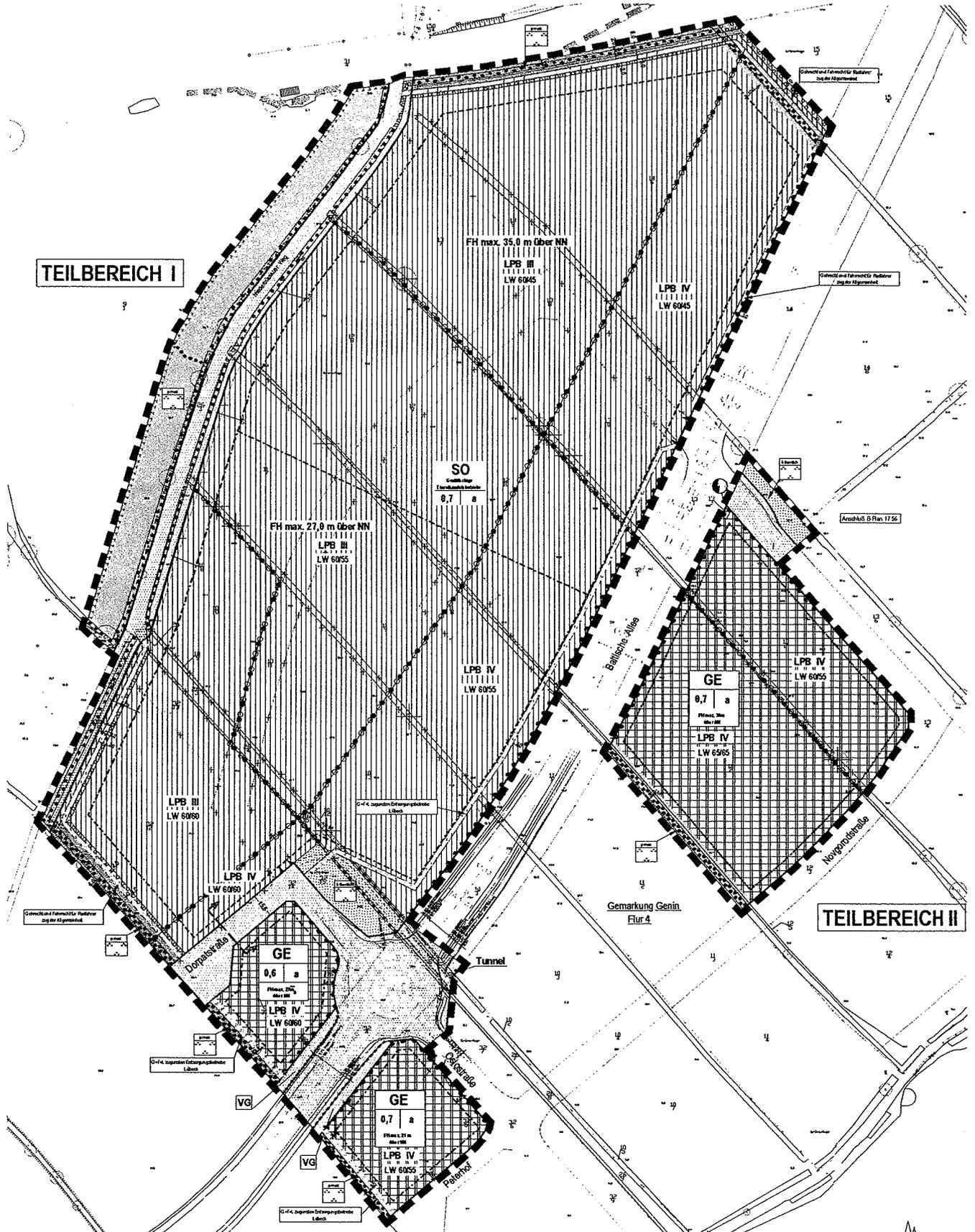
Im Auftrag




Franz-Peter Boden
Bausenator


Antonius Jeiler

17.56.01 - Genin Süd (1. Änderung)



ZEICHENERKLÄRUNG

-  **GE** Gewerbegebiet
-  **SO** Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Großflächige Einzelhandelsbetriebe
-  **VG** Grünflächen
-  **Streifenverkehrsflächen**

