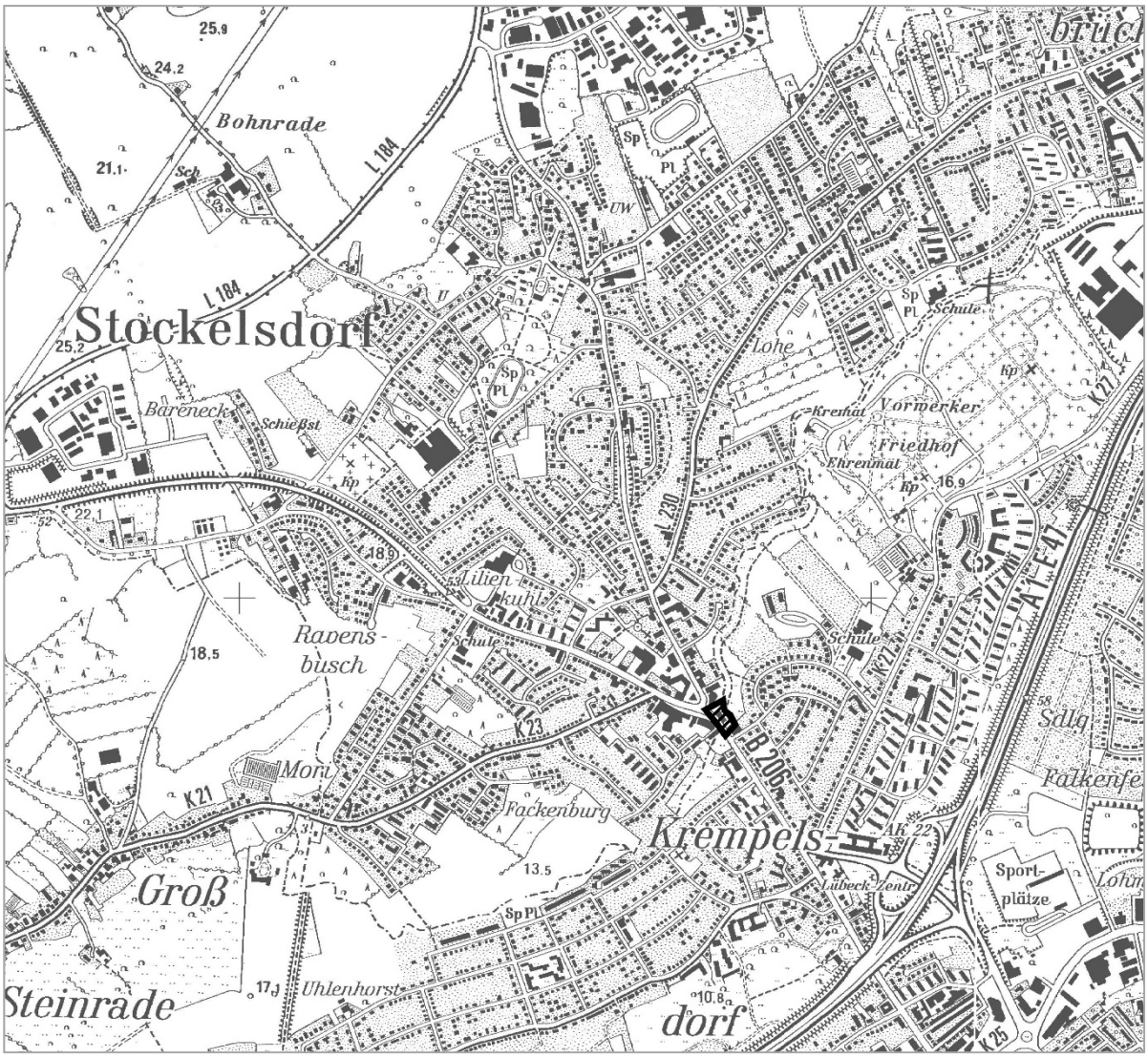
Gemeinde Stockelsdorf

Kreis Ostholstein

Entwurf der BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 11 - Neuaufstellung -, 3. Änderung

für das Gebiet
nordöstlich der Ahrensböker Straße/L332, südöstlich des Hotels, südwestlich des Landgrabens
und nordwestlich der Gemeindegrenze Stockelsdorf/Lübeck



Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

PROKOM

STAND: 26.02.2018

Inhalt **Seite**

1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung 3
1.1 Planungsanlass 3
1.2 Rechtsgrundlagen 3
1.3 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB 3
2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs 4
3 Städtebauliche Ausgangssituation 4
3.1 vorhandene Bebauung/Nutzung 4
3.2 Eigentumsverhältnisse 5
3.3 vorhandenes Planungsrecht 5
4 Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen ... 5
5 Ziel und Zweck der Planung 6
6 Inhalt der Planung 7
6.1 Festsetzungen zur Bebauung 7
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
6.1.2 überbaubare Grundstücksfläche, maximale Trauf- und Gebäudehöhe 8
6.1.3 Stellplätze, Zufahrten 8
6.2 Verkehrliche Erschließung 8
6.3 Ver- und Entsorgung 9
6.4 Lärmimmissionen 9
7 Nachrichtliche Darstellungen 10
7.1 Archäologisches Denkmal „Landgraben“ 10
7.2 Verlauf des verrohrten Landgrabens als Gewässer II. Ordnung .. 10
8 Bodenordnung, Erschließungskosten 11
9 Städtebauliche Vergleichswerte 11
10 Beschluss 11

Anlagen

1 Lageplan Baugrundstück
2 Ausschnitt B-Plan 24.03.00 „Possehl-Siedlung“ der Hansestadt Lübeck
3 Verkehrslärmuntersuchung, Büro ibs/Mölln, 20.11.2017

1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat in ihrer Sitzung am 12.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 – Neuaufstellung -, 3. Änderung aufzustellen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, mit einer Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit drei Vollgeschossen und einem obersten Geschoss (Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 14.06.2016.

1.3 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB

Da sich der Plangeltungsbereich im Innenbereich befindet und der Innenentwicklung dient, wird die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 - Neuaufstellung - auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt, der für solche Bebauungspläne die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ermöglicht.

Die Planung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen:

- Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit können für dieses Aufstellungsverfahren die folgenden Vereinfachungen und Beschleunigungen Anwendung finden:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB,

- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und -bilanz,
- Verzicht auf die Angaben bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Verzicht auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rd. 0,25 ha. Er befindet sich in der Ortsmitte von Stockelsdorf an der Ahrensböker Straße (L332) direkt am südöstlichen Ortseingang und umfasst die Flurstücke 124, tlw. 137/1, 565, 566, 567, 568 und tlw. 832/6 (Ahrensböker Straße) der Flur 1 in der Gemarkung Mori.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- Im Südwesten die Ahrensböker Straße (L332),
- im Südosten die Grenze zur Hansestadt Lübeck,
- im Nordosten die Landgraben-Niederung,
- im Nordwesten das Grundstück des Hotels „Lübecker Hof“.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 vorhandene Bebauung/Nutzung

Der Plangeltungsbereich ist derzeit etwa zur Hälfte mit einem eingeschossigen Flachdachgebäude bebaut, das ehemals gewerblich, seit einigen Jahren aber nicht mehr genutzt wird. Ein ehemals vorhandenes Hotelgebäude ist abgerissen worden. Im Süden befindet sich ein stillgelegtes Kiosk-Gebäude. Die noch vorhandenen Gebäude werden für das geplante Bauvorhaben entfernt.

Das Grundstück befindet sich am südlichen Ortseingang von Stockelsdorf, der durch mehrgeschossige Gewerbe-/Wohngebäude geprägt wird. Die geplante Bebauung verdeutlicht den Ansatz der Gemeinde Stockelsdorf, den Ortseingang mit einer verdichteten Bebauung im Sinne einer Torbildung städtebaulich zu akzentuieren.

Die zur Hansestadt Lübeck gehörende Landgrabenniederung beidseits der Ahrensböker Straße bzw. Krempelsdorfer Allee ist von der Straße nicht zu erkennen. Diese ehemals prägende „Landmarke“ zwischen den beiden Ortschaften ist im Laufe der Zeit überbaut, der Graben verrohrt worden.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich die Straßenverkehrsfläche gehört der öffentlichen Hand.

3.3 vorhandenes Planungsrecht

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich ist zurzeit durch den Bebauungsplan Nr. 11 - Neuaufstellung - und den Bebauungsplan Nr. 8, 3. Änderung, der Gemeinde Stockelsdorf überplant.

Hier sind festgesetzt:

- Straßenverkehrsfläche im Bereich der Ahrensböker Straße,
- Mischgebiet mit zentraler Stellplatzanlage,
- zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 sowie offener Bauweise und parallel zur Ahrensböker Straße verlaufende Firstrichtungen,
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) an der Grenze zum Hotel „Lübecker Hof“ (Flurstück 565).

Nord- und südöstlich grenzt an den Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 24.03.00 der Hansestadt Lübeck an, der dort ein Mischgebiet festsetzt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan - Neuaufstellung - der Gemeinde Stockelsdorf vom 10.50.2001 stellt für den zu überplanenden Bereich eine „gemischte Baufläche“ dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 - Neuaufstellung - entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

4 Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Gemeinde Stockelsdorf liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Lübeck. In seinem zentralörtlichen System ist die Gemeinde als Stadtrandkern II. Ordnung dargestellt. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen.

Regionalplan des Planungsraumes II 2004

Neben den im Landesentwicklungsplan angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan folgende ergänzende oder konkretisierende Aussagen getroffen: Stadtrandkerne sind wie die Zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Achsenraumes und im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck. Die Lohstraße ist als Landesstraße mit Anbindung an die A1 dargestellt.

Im Ordnungsraum Lübeck soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen. Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung liegen innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht widersprechen.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003

Im Landschaftsrahmenplan ist im Bereich des Plangebietes ein Wasserschongebiet dargestellt. Ein Wasserschutzgebiet ist für diesen Bereich nicht eingetragen.

Landschaftsplan der Gemeinde Stockelsdorf (August 2000)

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans der Gemeinde Stockelsdorf sieht für den Geltungsbereich die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Landgrabens vor mit einer Querungshilfe für Radfahrer über die Ahrensböker Straße. Die Fuß- und Radwegverbindung wird an der Nordgrenze des Geltungsbereiches auch weiterhin gesichert.

5 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit zusätzlichem Staffelgeschoss geschaffen werden, das sich in der Höhenentwicklung an den Seitenschiffen des nördlich angrenzenden Hotelkomplexes und am gegenüberliegenden Gebäude westlich der Ahrensböker Straße orientiert.

Beide Gebäude schaffen eine Torwirkung nördlich der ehemals vorhandenen Landgrabenniederung, die den nördlichen Zugang zur Hansestadt Lübeck geprägt hat (siehe Kapitel 7 der Begründung).

Gleichzeitig wird mit der verhältnismäßig hohen Nutzbarkeit des geplanten Baugebietes dem Ziel entsprochen, die Innenentwicklung in den Ortslagen zu fördern, um die Außenbereiche zu schonen.

6 Inhalt der Planung

6.1 Festsetzungen zur Bebauung

Das geplante Hauptgebäude befindet sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Das Baugebiet reicht jedoch in Richtung Nordwesten über den Geltungsbereich auf das Hoheitsgebiet der Hansestadt Lübeck hinaus. Dort sind Stellplätze, Zufahrten etc. vorgesehen. Der Bebauungsplan 24.03.00 „Possehl-Siedlung“ der Hansestadt Lübeck setzt dort ein Mischgebiet fest, das von Bebauung freizuhalten ist und als Abstell- und Lagerfläche genutzt werden darf.

Die Hansestadt Lübeck wurde frühzeitig um eine Stellungnahme zur Planungsabsicht der Gemeinde Stockelsdorf gebeten. Es gingen Stellungnahmen vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung sowie von der oberen Denkmalschutzbehörde ein. Beide Ämter äußerten keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, fordern jedoch eine Auseinandersetzung mit der historisch bedeutsamen Landgraben-Niederung (siehe Kapitel 7).

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus entspricht der im Flächennutzungsplan vorhandenen Darstellung als gemischte Baufläche und der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan als Mischgebiet.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der nördlich angrenzenden Hotelbebauung (drei- bzw. sechsgeschossig). Die auf den Geltungsbereich bezogene GRZ beträgt 0,78, unter Einbeziehung des nach Nordosten angrenzenden, dem Vorhaben zugehörigen Baugebietes beträgt sie 0,47.

Bei der GFZ betragen die Werte 2,26 (Geltungsbereich) bzw. 1,37 (Gesamtgrundstück). Die gemäß § 17 BauNVO geltenden Höchstgrenzen werden unter Einbeziehung des nordwestlich angrenzenden Baugrundstückes bei der GRZ nicht, bei der GFZ um 0,17 überschritten. Nachteilige Auswirkungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aufgrund der angrenzenden Landgrabenniederung nicht zu befürchten.

Die hohe Ausnutzung entspricht dem schon länger verfolgten Ziel, dem Stockelsdorfer Zentrum eine städtische Prägung zu verleihen. Sie führt zu einem hohen Versiegelungsgrad, der den im § 19 BauNVO angegebenen maximalen Wert um 0,15 überschreitet. Zur Kompensation werden Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt, die sich an der o.g. Überschreitung orientieren.

Das Baugrundstück einschließlich der Stellplatzanlage auf dem Lübecker Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.290 m², voll- und teilversiegelt werden ca. 95 % des Baugrundstücks. Die Überschreitung zur Kappungsgrenze lt. § 19 Abs. 4 BauNVO, die mit 0,8 angegeben ist, beträgt 0,15, dieses entspricht einer Fläche von ca. 345 m². Zur Kompensation des überhöhten Versiegelungsgrades werden

Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt, die mindestens die o.g. Fläche erreichen müssen.

6.1.2 überbaubare Grundstücksfläche, maximale Trauf- und Gebäudehöhe

Die Baugrenzen umschließen einen möglichen dreigeschossigen Baukörper, der durch ein Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, ergänzt werden kann. Um eine viergeschossige Ansicht zur Straßenseite zu vermeiden, ist eine textliche Festsetzung zur Lage des Staffelgeschosses getroffen worden.

Zur Vermeidung einer durchgehenden Fassade an der Grenze zur Ahrensböker Straße weist die Baugrenze Versprünge in Richtung Nordwesten auf.

6.1.3 Stellplätze, Zufahrten

Erforderliche Stellplätze werden auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb des Plangeltungsbereiches auf dem Hoheitsgebiet der Hansestadt Lübeck geschaffen.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse können ca. 21 Stellplätze entstehen. In Anlehnung an den ehemaligen Stellplatzerlass Schl.-H. sind somit ca. 30 Wohnungen bzw. 100 Altenwohnungen möglich. Unter Berücksichtigung des limitierenden Platzangebotes für Stellplätze werden normale Wohnungen und Altenwohnungen angeboten werden müssen, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl und die Geschossigkeit voll ausgenutzt werden sollen.

Die Zu- und Ausfahrten zu den Stellplätzen befinden sich südlich und nördlich des Baufensters.

Die nördliche Ausfahrt liegt südlich des Flurstücks 565, das weiterhin für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr in die Landgrabenniederung vorgesehen ist, und der nördlichen Baugrenze. Die Breite beträgt ca. 3,00 m (siehe Profil A-A‘ bei den Darstellungen ohne Normencharakter).

Um eine hohe Ausnutzung des Grundstücks zu unterstützen, wird für die Ausfahrt lediglich das erforderliche Lichtraumprofil im Erdgeschossbereich freigehalten. In den beiden oberen Vollgeschossen und im Staffelgeschoss ist eine Bebauung bis 2,00 m über die Baugrenze möglich (siehe Teil B - Text -, Ziffer 3.4).

Die Herstellung einer für das Vorhaben ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf dem Baugrundstück wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz erfolgt wie bisher über die Ahrensböker Straße.

Das Flurstück 565 an der Nordwestgrenze des Plangeltungsbereiches ist als beschränkt öffentliche Straße gemäß § 3 Abs. 1 Nr.4 b Straßen- und Wegegesetz Schl.-H. gewidmet. Es dient als Fuß- und Radwegverbindung zwischen der

Ahrensböker Straße und dem Wanderweg am Landgraben. Die Fläche wird somit als öffentliche Verkehrsfläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Fußgänger/Radfahrer“ festgesetzt. Sie befindet sich in privatem Eigentum.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Stockelsdorf ist durch verschiedene Buslinien des Stadtverkehrs Lübeck gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Der Geltungsbereich ist über die Haltestellen „Reinsbeker Straße“ und „Rathausmarkt“ erschlossen, die von den Buslinien 2, 9 und 17 angefahren werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - Neuaufstellung - werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verlegungen vorhandener Leitungen erforderlich.

Die vorhandene Verrohrung des Landgrabens mit einem Rohr DN 800 bzw. DN 1200 verläuft überwiegend auf dem Hoheitsgebiet der Hansestadt Lübeck, trifft aber im Südosten auf den Plangeltungsbereich der 3. Änderung, so dass hier für die Unterhaltung des Gewässers eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hansestadt Lübeck (Lübeck Port Authority) und des Wasser- und Bodenverbandes Ostholstein/Bargeraue aufgenommen worden ist.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas etc. erfolgt von der Ahrensböker Straße, die Entsorgung von Abwasser erfolgt über vorhandene Rohrsysteme in der Ahrensböker Straße bzw. über den Landgraben.

In einem Abstimmungsgespräch am 5.12.2017, an dem auch der Gemeindewehrführer und der Leiter des Ordnungsamtes teilnahmen, wurde festgestellt, dass ausreichend Aufstellflächen für die Feuerwehr und ausreichend Rettungswege möglich sind. Die Löschwassermenge reicht aus, die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung ist zu beachten.

6.4 Lärmimmissionen

Um im Plangeltungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde eine Verkehrslärmuntersuchung erarbeitet, die am 20.11.2017 vom Büro ibs aus Mölln vorgelegt wurde.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen auf der Ahrensböker Straße werden die Beurteilungspegel auf der südwestlichen Gebäudeseite deutlich überschritten. An der von der Straße abgewandten Gebäudeseite treten keine Überschreitungen auf, auf den Giebelseiten ergeben sich Zwischenwerte.

An der besonders hoch belasteten Südwestseite und an den Giebelseiten sind in allen Geschossen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, dies sind für die Planungsebene des Bebauungsplanes unter der Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen

aufgeführt. Berücksichtigt werden müssen nicht nur Wand- und Fensterglasstärken, sondern auch die Anordnung von Schlafräumen und verglasten Vorbauten, der Einbau von Lüftungseinrichtungen etc.

Die hohe Lärmbelastung an der Südwestfassade wird durch die dortige Festsetzung von Lärmpegelbereichen V und VI deutlich (siehe Planzeichnung).

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

7 Nachrichtliche Darstellungen

7.1 Archäologisches Denkmal „Landgraben“

Der Lübecker Landgraben ist unter der Nr. 280 in die Denkmalliste der archäologischen Kulturdenkmale der Hansestadt Lübeck aufgenommen worden. Das Gesamtvorhaben greift in die Fläche des (verrohrten) Landgrabens ein und muss deshalb denkmalrechtlich genehmigt werden.

In einem Gespräch zwischen dem Grundstückseigentümer und der Denkmalschutzbehörde wurde erörtert, wie der Landgraben wieder sichtbar gemacht werden könnte. Es wurde vereinbart, dass der Verlauf des verrohrten Landgrabens in der Oberflächenbefestigung der Stellplatzzufahrt und der Stellplätze sichtbar gemacht wird. Eine endgültige Abstimmung über die Materialverwendung, über den genauen Verlauf etc., über eine Infotafel zur Historie des Landgrabens erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Eine von der Hansestadt Lübeck gewünschte Wiederherstellung der Landmarke „Landgraben“ sieht die Gemeinde Stockelsdorf als undurchführbar an. Das Flurstück des historischen Landgrabens befindet sich auf dem Lübecker Stadtgebiet direkt angrenzend an die Gemeinde-/Stadtgrenze. Eine Öffnung des Landgrabens würde somit in erster Linie auf dem Lübecker Stadtgebiet stattfinden müssen. Hierfür müssen die anliegenden Grundstückseigentümer zustimmen. Dieses erscheint ausgeschlossen.

7.2 Verlauf des verrohrten Landgrabens als Gewässer II. Ordnung

Der Verlauf des verrohrten Landgrabens befindet sich südöstlich und nordöstlich angrenzend an den Plangeltungsbereich. Zuständig für die Unterhaltung des Landgrabens sind der Wasser- und Bodenverband Ostholstein/Bargeraue und die Hansestadt Lübeck/Lübeck Port Authority (LPA). Für beide Institutionen sind Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im südöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches festgesetzt worden, um die Unterhaltung des verrohrten Landgrabens zu ermöglichen.

8 Bodenordnung, Erschließungskosten

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind ebenfalls nicht notwendig oder geplant.

9 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich B-Plan Nr. 11 – Neuaufstellung -, 3. Änderung	ca.	0,25 ha
davon:		
Mischgebiet	ca.	0,14 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,10 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,01 ha

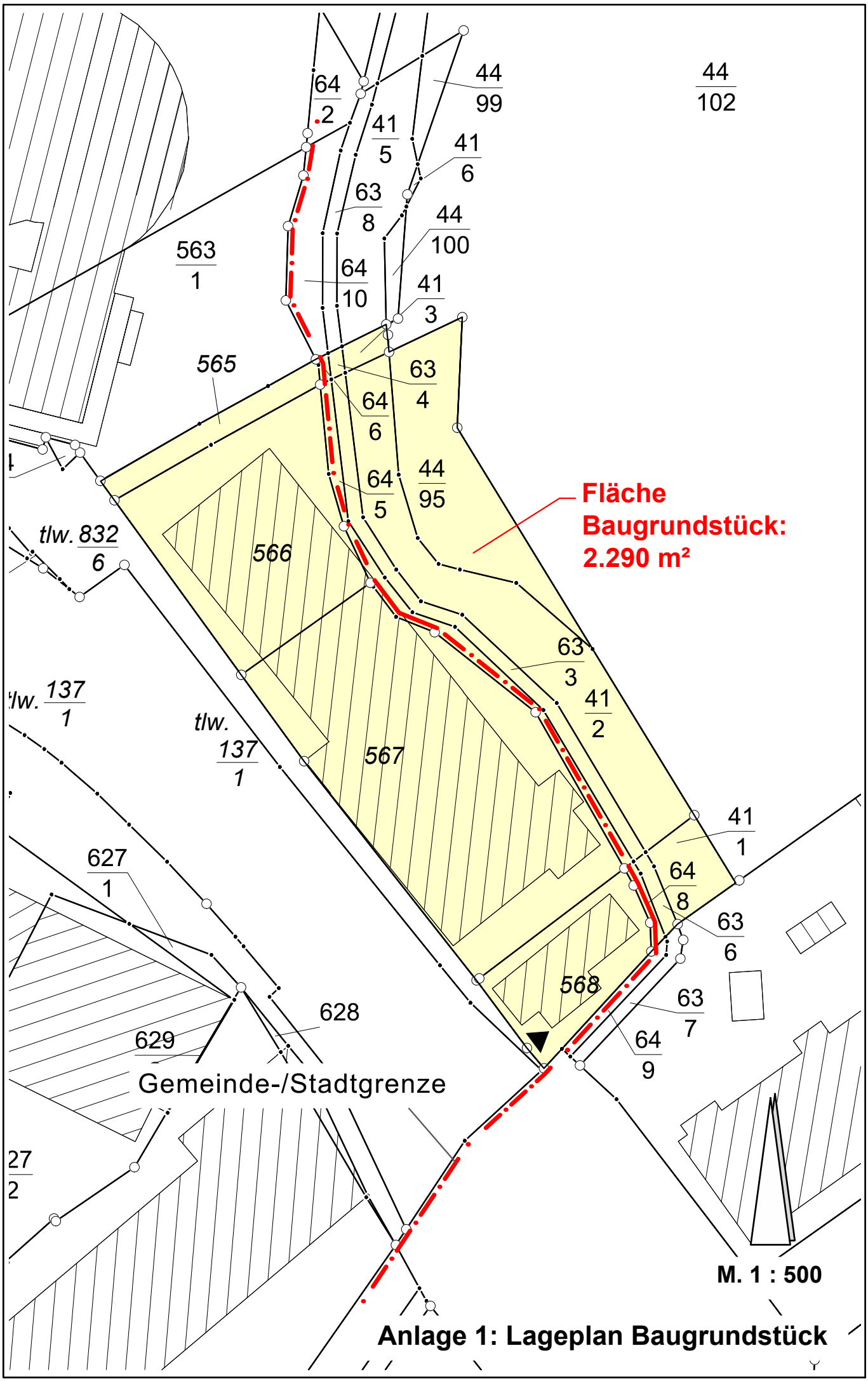
10 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ……. gebilligt.

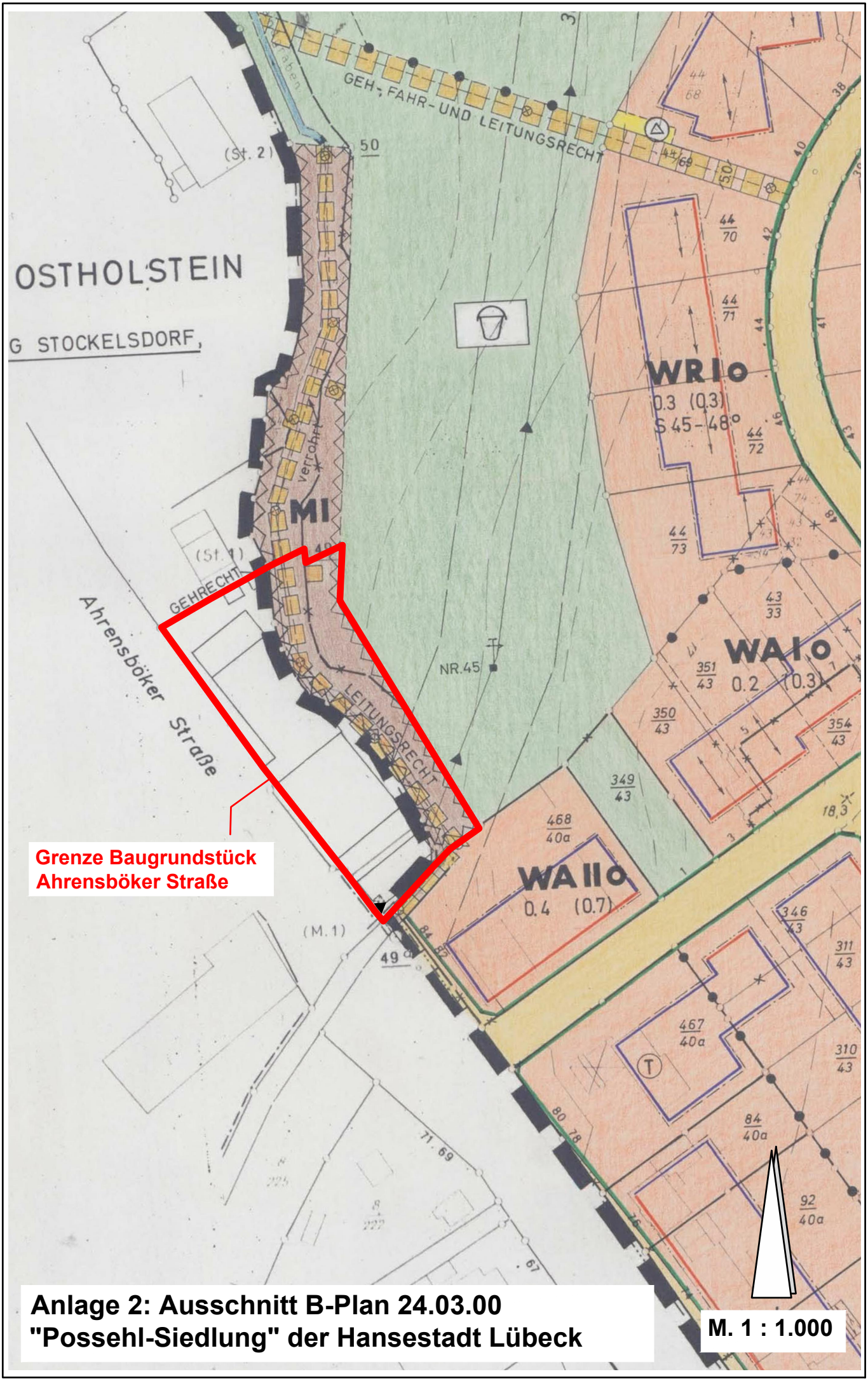
Stockelsdorf, den .....

Bürgermeisterin

Siegel



Anlage 1: Lageplan Baugrundstück


GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
OSTHOLSTEIN
G STOCKELSDORF,
(St. 2)
50
WR I o
0.3 (0.3)
S 45 - 48°
MI
(St. 1)
GEHRECHT
Ahrensböker Straße
NR. 45
LEITUNGSRECHT
WA I o
0.2 (0.3)
WA II o
0.4 (0.7)
(M. 1)
49
Grenze Baugrundstück
Ahrensböker Straße
Anlage 2: Ausschnitt B-Plan 24.03.00
"Possehl-Siedlung" der Hansestadt Lübeck
M. 1 : 1.000