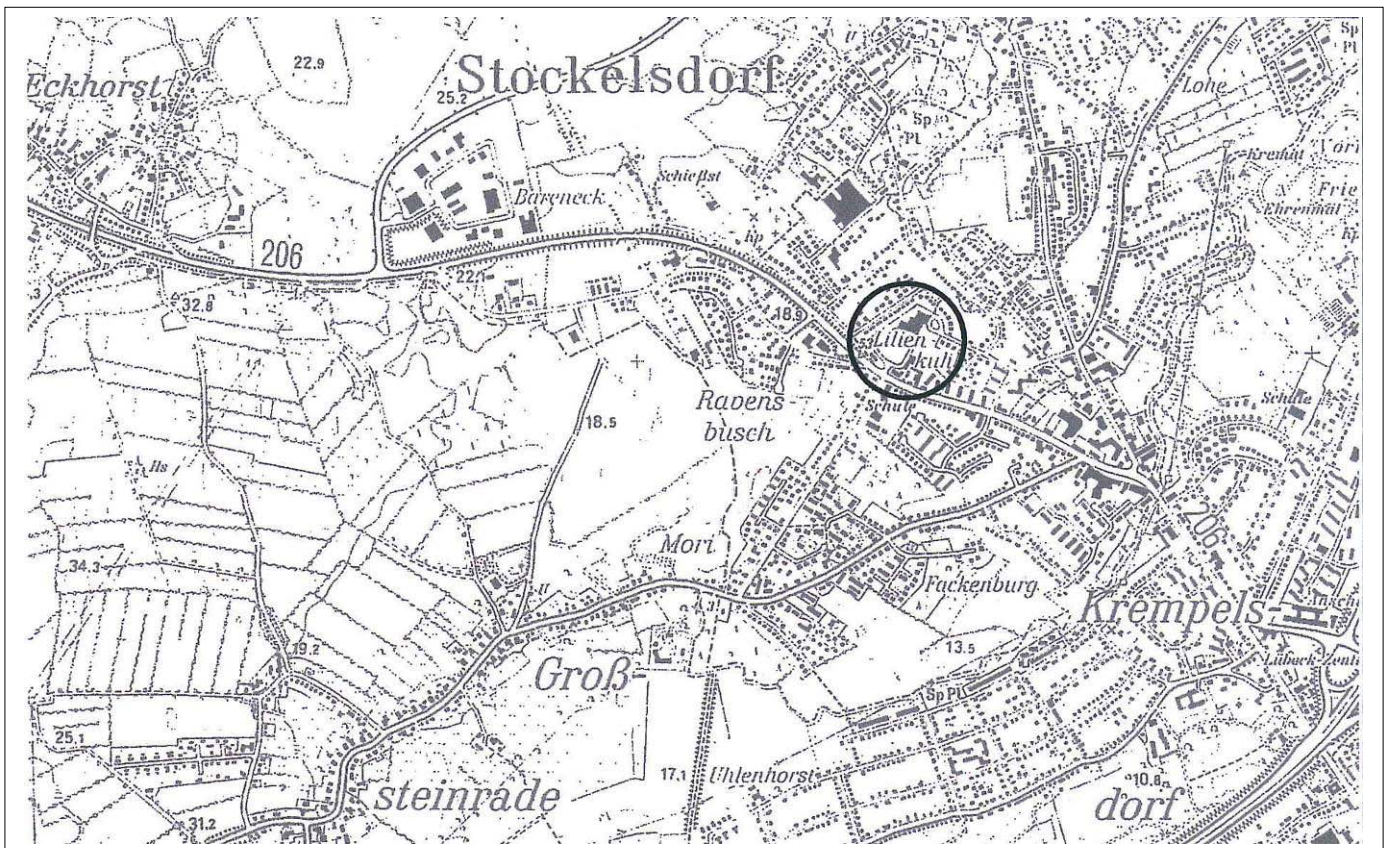


Gemeinde Stockelsdorf



BEBAUUNGSPLAN NR. 30 GEBIET "RAVENSBUSCH" 4. ÄNDERUNG

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB



- | | |
|-------------------------|------------|
| ■ Aufstellungsbeschluss | 28.09.2009 |
| ■ Bekanntmachung | 06.10.2009 |

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB's und Gemeinden
gem. § 4 (1) BauGB
Entwurfs- / Auslegungsbeschluss
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖB's und
Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB
Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen
Abschließender Beschluss

1 Allgemeine Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat in ihrer Sitzung am 28.09.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30, 4. Änderung für das Gebiet "Ravensbusch" nordöstlich der Segeberger Straße (B 206), südöstlich der rückwärtigen Bebauung des Erlenweges, südwestlich der Straße "Am Wasserwerk" sowie westlich der rückwärtigen Bebauung der "Wilhelm-Westphal-Straße aufzustellen.

Es ist beabsichtigt, die Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB durchzuführen, der für so genannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Hierfür wird eine "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" durchgeführt.

Andere Kriterien gemäß § 13a BauGB sprechen nicht gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens.

Damit würden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung finden:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie des Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz
- Verzicht auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

2 Anlass und Ziele der Planung

Derzeit sind für das Einzelhandelsareal "Ravensbusch" zwei Bebauungspläne anzuwenden: B-Plan Nr. 30 und B-Plan Nr. 30, 3. Änderung.

Die Grundstückseigentümerin und Betreiberin des Verbrauchermarktes auf dem Areal beabsichtigt, den Verbrauchermarkt mit Lebensmittelvollsortiment zu modernisieren und die Grundfläche des Gebäudes um rd. 680 qm zu erhöhen.

Dies hat die Gemeinde zum Anlass genommen, den Bebauungsplan Nr. 30, 4. Änderung aufzustellen, um den merkantilen Bereich im Plangeltungsbereich städtebaulich neu zu ordnen sowie die Verkaufsflächen und einen Sortimentskatalog für das gesamte Areal festzusetzen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist bis auf die geringfügige Erweiterung des Verbrauchermarktes keine weitere Erhöhung der Verkaufsflächen geplant.

3 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 3,56 ha.

Der Plangeltungsbereich liegt im westlichen Teil des Gemeindegebietes und wird über die Segeberger Straße (B 206) an das überörtliche Verkehrsnetz und über Fuß- und Radwege an die im Norden und Osten angrenzenden Wohngebiete angebunden.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stockelsdorf vom 10.05.2001 stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als "Sonstige Sondergebiete Handel" und "gemischte Bauflächen" dar.

Gemäß § 13a Abs.2 Satz 2 BauGB ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Eine entsprechende Beeinträchtigung besteht im Plangeltungsbereich nicht, da lediglich der Bestand einschließlich einer geringfügigen Erweiterung festgeschrieben wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. In der Berichtigung werden die im Flächennutzungsplan noch dargestellten gemischten Bauflächen als "Sonstige Sondergebiete Handel" dargestellt.

5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden "Sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel" mit den Zweckbestimmungen "Verbrauchermarkt" und "Fachmarkt" festgesetzt (vgl. Anlage). Das Maß der baulichen Nutzung wird über Höhenfestsetzungen, Festsetzung von maximalen Grundflächen und über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. Über die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird bis auf die kleinflächigen Erweiterungen des Verbrauchermarktes die bestehende Situation im Plangeltungsbereich festgeschrieben.

Darüber hinaus werden noch die maximal zulässigen Verkaufsflächen (vgl. Anlage) und bis zum Entwurf des Bebauungsplanes auch noch die zulässigen Sortimente für den großflächigen Einzelhandel im Plangeltungsbereich festgesetzt.

Weiterhin werden die bestehenden Stellplätze im Zentrum des Plangeltungsbereiches als Gemeinschaftsstellplätze und die innere Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6 Immissionen

Für die Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 30 und für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurden jeweils Lärmuntersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen werden bis zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 auf ihre Aktualität überprüft. Sofern erforderlich, werden die Lärmuntersuchungen aktualisiert.

7 Ver- und Entsorgung

Die Erweiterung des Verbrauchemarktes erfordert Verlegungen von Leitungen. Bis zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die neuen Leitungstrassen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

aufgestellt: Lübeck, den 23.11.2009

PROKOM

Büro für Projektplanung und
Kommunikation im Bauwesen

Anlagen

- Vorentwurf B-Plan Nr. 30, 4. Änderung: Teil A Planzeichnung
- Vorentwurf Teil B Textliche Festsetzungen