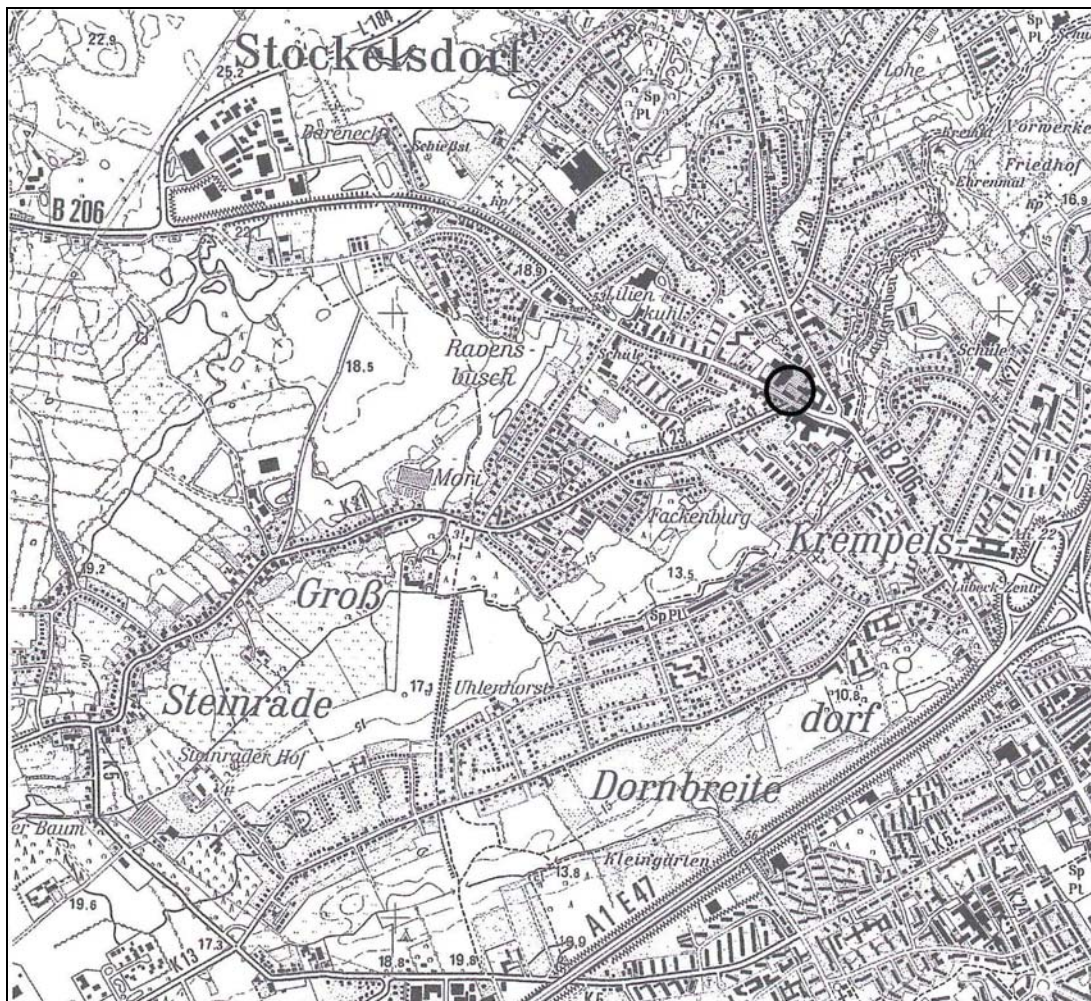


**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 - NEUAUFSTELLUNG -**  
**6. ÄNDERUNG "ORTSZENTRUM"**  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB



- |   |            |
|---|------------|
| ■ Aufstellungsbeschluss                                       | 09.11.2009 |
| ■ Hinweis auf Veröffentlichung der Bekanntmachung im Internet | 08.12.2009 |
| ■ Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Internet           | 09.12.2009 |
- 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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Plangeltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Immissionen.....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Vergleichswerte .....</b>	<b>6</b>

# 1 Allgemeine Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat in ihrer Sitzung am 09.11.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 - Neuaufstellung, 6. Änderung "Ortszentrum" für das Gebiet nordöstlich der Segeberger Straße, südöstlich des Rathausmarktes, südwestlich der Sparkasse Holstein sowie südwestlich und nordwestlich des Ärztehauses 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.

Die Bebauungsplanänderung erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen:

- Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von insgesamt 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 würden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung finden:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- Verzicht auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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 ist für den Geltungsbereich des B-Planes der Bebauungsplan Nr. 11 - Neuaufstellung - anzuwenden, der im Plangeltungsbereich u.a. ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt hat. Weiterhin sind nur Sattel-/Krüppelwalmdächer zugelassen.

Die Gemeinde Stockelsdorf beabsichtigt, das Gebiet im Plangeltungsbereich den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes anzupassen, um für diesen Bereich die städtebaulichen Grundlagen zur Aufwertung und Arrondierung des Ortszentrums zu schaffen.

Dies hat die Gemeinde zum Anlass genommen, den Bebauungsplan Nr. 11 - Neuaufstellung, 6. Änderung aufzustellen, um dadurch im Bereich des Ortszentrums das Angebot im Gesundheitswesen zu erweitern, den merkantilen Bereich zu stärken und die städtebauliche Gestaltung an der Segeberger Straße aufzuwerten. Alternativ zu den genannten Nutzungen ist bei Bedarf in den oberen Geschossen auch eine Wohnnutzung zulässig. Der Bereich Einzelhandel ist auf das Erdgeschoss beschränkt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - Neuaufstellung - ist aufgrund eines ausreichenden Angebotes an Stellplätzen innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Verknappung von öffentlichen Parkplätzen im Bereich des Ortszentrums verbunden.

## **3 Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rd. 0,34 ha.

Der Plangeltungsbereich liegt im Zentrum der Ortslage Stockelsdorf und wird über die Segeberger Straße (L 332) an das überörtliche Verkehrsnetz und über Fuß- und Radwege an die im Norden und Osten angrenzenden Gebiete des Ortszentrums angebunden.

## **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stockelsdorf vom 10.05.2001 stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als "Gemischte Bauflächen" dar.

Gemäß § 13a Abs.2 Satz 2 BauGB ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch

den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung, da sich die Planung in die von der Gemeinde für das gesamte Gebiet des Ortszentrums angestrebte städtebauliche Aufwertung und Arrondierung einfügt.

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

## **5 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gesundheitswesen/Einzelhandel" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Höhenfestsetzung des Gebäudes, die Festsetzung einer maximalen Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche und über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen bestimmt. Damit ist gewährleistet, dass sich das Gebäude in die umgebende städtebauliche Gestaltung des Ortszentrums einfügt.

Die Einhaltung der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen: Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück wäre dadurch nicht möglich. Infolgedessen wird eine Überschreitung der Obergrenze erforderlich.

## **6 Immissionen**

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 - Neuaufstellung, 6. Änderung wurde vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (ibs) eine Straßenverkehrslärmuntersuchung durchgeführt.

Ibs untersuchte die Straßenverkehrslärmeinwirkungen und erarbeitete Festsetzungsempfehlungen zur Sicherung der Belange des Schallschutzes. Ergänzend ging das Büro auf die von den Stellplätzen und der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage ausgehenden Geräusche ein.

Den Verkehrslärberechnungen der Lärmuntersuchung liegen die Zählergebnisse des Jahres 2005 an der Segeberger Straße abzüglich eines zwischenzeitlich eingetretenen Entlastungseffektes nach der Freigabe der A 20 zwischen Lübeck und Bad Segeberg um 20 - 30% bzw. 1 dB(A) zugrunde. Weitere Entlastungen durch den geplanten Bau der K13n werden aufgrund der Unsicherheiten der Prognoseangaben nicht in Ansatz gebracht.

An der Südwestseite des geplanten Gesundheitszentrums wird der für Mischgebiete geltende Orientierungswert tags des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 dB(A) um 10 - 12 dB(A), an der Südostseite sowie der Nordwestseite um 1 - 10 dB(A) überschritten.

Bei Wohnnutzungen im Staffelgeschoss (oder anderen Geschossen) ist zusätzlich die Beurteilungszeit nachts zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu berücksichtigen, in der sich noch ungünstigere Beurteilungssituationen ergeben mit Überschreitungen der nach geltender Rechtsauffassung als Grenze des Abwägungsspielraumes angesehenen Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Als Schallschutzmaßnahmen werden in der Untersuchung folgende Maßnahmen beschrieben:

- Abschirmende Einrichtungen wie Erdwälle oder Wände an der Segeberger Straße kommen aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen nicht in Betracht. Die Fluchtbalkone im 1. und 2. Obergeschoss sowie die Fluchtterrasse im Staffelgeschoss an der lauten südwestlichen Gebäudeseite können genutzt werden, um durch ausreichend hohe Brüstungen (z.B. aus Glas) eine Verringerung der Lärmbeaufschlagung der dahinter liegenden Geschossfassaden zu erreichen.
- Sofern im Staffelgeschoss (oder in anderen Geschossen) alternativ zu den zunächst geplanten Einrichtungen des Gesundheitswesens Wohnnutzungen realisiert werden, sind Überschreitungen der Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht durch baulichen Schallschutz in Form von Doppelfassaden, verglaste Balkone oder gleichwertige Maßnahmen zu kompensieren.  
Zu den gleichwertigen Maßnahmen zählt, dass Wohnräume bzw. zum Schlafen genutzte Räume an der vollständig von der Segeberger Straße abgewandten Nordostseite oder an Teilbereichen der Nordwest- und Südostseiten mit Beurteilungspegeln von < 70 dB(A) am Tag bzw. < 60 dB(A) in der Nacht angeordnet werden.
- Schalldämmungen von Fenstern wirken nur im geschlossenen Zustand. Ibs empfiehlt, Räume der Gesundheitseinrichtungen im Lärmpegelbereich V mit schalldämmenden oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Bei optionaler Wohnnutzung sind Räume, die zum Schlafen genutzt werden, in den Lärmpegelbereichen IV und V zwingend mit schalldämmenden oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, sofern sie nicht ohnehin aufgrund der Überschreitung des Beurteilungspegels von 60 dB(A) ausgeschlossen sind.

Die Festsetzungsempfehlungen von IBS zur Sicherung der Belange des Schallschutzes wurden in den Text (Teil B) des B-Planes übernommen.



Die Nutzung der Stellplätze zwischen dem Gesundheitszentrum und der Segeberger Straße sowie die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage löst keine Lärmimmissionskonflikte an den benachbarten Wohnhäusern mit der Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten aus. Die Immissionsrichtwerte der für die Beurteilung maßgebenden TA Lärm werden eingehalten.

## 7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Segeberger Straße.

Bis zum Entwurf des B-Plans werden auch noch Hinweise zur schadlosen Ableitung des vermehrt anfallenden Oberflächenwassers gegeben.

## 8 Städtebauliche Vergleichswerte

### Städtebauliche Vergleichswerte

Sondergebiet Gesundheitswesen, Einzelhandel	rd. 1.200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	rd. 980 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
- öffentliche Parkfläche	rd. 880 m <sup>2</sup>
<u>- verkehrsberuhigter Bereich</u>	<u>rd. 340 m<sup>2</sup></u>
Plangeltungsbereich gesamt	rd. 3.400 m <sup>2</sup>

### Anlagen

- Vorentwurf B-Plan Nr. 11 - Neuaufstellung, 6. Änderung, Stand 01.10.2010