

Gemeinde Stockelsdorf

Bebauungsplan Nr. 28a, 2. Änderung

„Ergänzung Gewerbegebiet Daimlerstraße“
für das Gebiet nördlich der L332, westlich und südlich der
Westtangente L184 und östlich des bestehenden
Gewerbegebietes

Erläuterung
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Durch den Bebauungsplan Nr. 28 a, 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine größere Ausnutzbarkeit der Grundstücke in einem bestehenden, bereits vollständig bebauten Gewerbegebiet geschaffen werden. Die zulässige Bebaubarkeit der Grundstücke bezogen auf die Grundflächenzahl soll in Anbetracht der aktuellen positiven Entwicklung der Gewerbebetriebe im Baugebiet erhöht werden. In einem kleinen Bereich soll das Gewerbegebiet auf eine im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grünfläche ausgedehnt und veräußert werden. Die betreffende Grünfläche ist als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Hochstaudenflur/Sukzession) wurden bisher jedoch nicht umgesetzt. Das grünordnerische Konzept mit Anpflanzgebot und Grünstreifen zur ehemaligen Bahntrasse bleibt erhalten. Der entsprechende Ausgleich soll über das Ökokonto der Gemeinde Stockelsdorf erfolgen. Die zusätzlich entstehende GE-Fläche soll veräußert werden.

Außerdem soll ein kleiner, als Stichstraße vorgesehener Straßenteil entfallen, da dieser aufgrund der nach Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes erfolgten Grundstückszusammenlegung als Erschließungsanlage entbehrlich geworden ist und veräußert werden soll. Die dadurch entfallenden öffentlichen Parkplätze werden im Bereich des restlichen Straßenkörpers neu hergestellt.

2. BISHER GELTENDES PLANUNGSRECHT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 a, 2. Änderung ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 28a überplant. Dieser umfasst zusätzlich zu den im Bebauungsplan Nr. 28a, 2. Änderung enthaltenen Gewerbeflächen noch ein allgemeines Wohngebiet im südöstlichen Bereich. Dieses wurde nicht in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28a aufgenommen, da es nicht von den Änderungen betroffen ist.

3. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28a dient der Innenentwicklung. Da die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28a zulässige Grundfläche sich in einem Bereich zwischen 20.000 und 70.000 m² bewegt, wurde eine überschlägige Prüfung durchgeführt, um festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen wird. Diese Prüfung liegt dem Erläuterungsbericht als Anlage bei. Ergebnis der Prüfung ist, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28a voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen verursacht werden.

Das Verfahren kann daher nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Das bedeutet u. a., dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der westlich der ehemaligen Bahntrasse liegende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28a, 2. Änderung als gewerbliche

Baufläche und der direkt an die L 184 angrenzende Geländestreifen als Grünfläche mit Immissionsschutzfunktion dargestellt.

Im Bereich des östlichen Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28a wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu – aufgestellt. Diese enthält für den östlichen Bereich die Darstellung von Gewerbeflächen, einer an die L 184 angrenzenden Grünfläche mit Immissionsschutzfunktion, weiterer Grünflächen und einer Fuß- und Radwegeverbindung. Der Bebauungsplan Nr. 28a, 2. Änderung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. FESTSETZUNGEN

Es wird lediglich die Grundflächenzahl angehoben, ein als Straßenverkehrsfläche vorgesehener Bereich in Gewerbegebiet umgewandelt (Teilgebiet 1) und das Gewerbegebiet in einem Bereich erweitert (Teilgebiet 2), die übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort.

Durch die Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 erhöht sich die zulässige Gesamtversiegelung von 75 auf 80 Prozent (Überschreitung der GRZ durch Carports, Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Verbindung mit der in der BauNVO in § 17 vorgesehenen Obergrenze).

Im Teilgebiet 1 entfällt der bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Bereich (kleine Stichstraße). Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend vergrößert. Die dadurch entfallenden öffentlichen Parkplätze werden im Bereich des restlichen Straßenkörpers neu hergestellt. Die Lage wird im Rahmen des Entwurfes zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss festgesetzt.

Im Bereich des Teilgebietes 2 wird die Baugrenze in einen bisher als Grünfläche festgesetzten Bereich erweitert. Es handelt sich um eine Fläche von etwa 600 m². Diese war im Bebauungsplan Nr. 28 a als Ausgleichsfläche festgesetzt. Hierfür soll ein entsprechender Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Stockelsdorf erfolgen.

Ansonsten ist kein weiterer Ausgleich vorgesehen, da nach § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

6. ERSCHLIESSUNG

Alle Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

7. VERSORGUNG

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28a, 2. Änderung ist als vorhandene Bebauung bereits an die bestehenden Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

7.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Versorgungsnetz. Betreiber des Netzes ist die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH. Die Wasserversorgung wird öffentlich-rechtlich betrieben. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für alle Baugrundstücke.

7.2. Gasversorgung

Die zentrale Gasversorgung (Erdgas) erfolgt durch die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH und andere private Anbieter.

7.3. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Stockelsdorf wird durch die E.ON Netz GmbH und andere private Anbieter mit elektrischer Energie versorgt.

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird geraten, durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien den Primärenergiebedarf zu senken.

7.4. Fernmeldeeinrichtungen

Die TELEKOM und andere private Fernmeldeanbieter stellen die erforderlichen Einrichtungen zur Verfügung.

7.5. Brandschutzeinrichtungen / Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz ist durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Stockelsdorf sichergestellt. Eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Stockelsdorf und der Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH regelt den Umfang der Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der Gemeindewerke für das gesamte Gemeindegebiet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden gem. Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 - IV 334 - 166.701.400/Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978 ist gesichert. Die Bereitstellung des Löschwassers wird über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt.

Für den betreffenden Bereich befinden sich laut Schreiben des Ordnungsamtes der Gemeinde Stockelsdorf vom 28.01.2014 innerhalb eines Radiuses von 300m mehr als 10 Entnahmestellen für Löschwasser aus einer Hauptleitung.

8. ENTSORGUNG

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28a, 2. Änderung ist als vorhandene Bebauung bereits an die bestehenden Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

8.1. Schmutzwasser

Das anfallende Abwasser wird dem Zentralkläwerk der Stadt Lübeck zugeführt. Die derzeitige Kapazität der Anlage ist ausreichend.

8.2. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Regenwassernetz geleitet. Dieses fließt über ein Regenrückhaltebecken in den Vorfluter „Bargerau“ und bewegt sich im Rahmen der zulässigen Einleitungsmengen.

8.3. Grundwasser

Soweit für die Gründung von Bauwerken eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Bei Grundwasserentnahmen von 2.000 bis 10 Millionen m³/ Jahr ist zur Prüfung der Umweltverträglichkeit eine standortbezogene Vorprüfung erforderlich. Ergibt sich aus der Vorprüfung, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

8.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein.

9. KOSTEN

Der Gemeinde Stockelsdorf entstehen - bis auf die Aufwendungen für die Erstellung des Bebauungsplanes - aufgrund dieser Bauleitplanung keine Kosten. Die entstehenden Kosten für die Neuerstellung der wegfallenden öffentlichen Parkplätze und für den zur erbringenden Ausgleich für die Überplanung der Grünfläche werden vertraglich den Erwerbern auferlegt.