

Gemeinde Stockelsdorf

Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung

für das Gebiet südlich der Lohstraße, östlich der Stettiner Straße, nördlich der Reihenhausbauung der Stettiner Straße sowie westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änd. "SO-Nahversorgungsmarkt mit Wohnen"

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDLAGEN	3
1.1. Geltungsbereich / Lage im Raum	3
1.2. Anlass und Ziele der Planung	3
1.3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	3
1.4. Rechtsgrundlagen	3
1.5. Plangrundlage	4
2. PLANINHALTE	4
2.1. Art der baulichen Nutzung	4
2.2. Maß der baulichen Nutzung	4
2.3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	4
2.4. Gestalterische Festsetzungen	4
3. ERSCHLIEBUNG	4
4. SCHALLIMMISSIONEN	4
5. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH/ERSATZMAßNAHMEN	5
6. VERSORGUNG	6
6.1. Wasserversorgung	6
6.2. Gasversorgung	6
6.3. Versorgung mit elektrischer Energie	6
6.4. Fernmeldeeinrichtungen	6
6.5. Brandschutzeinrichtungen / Löschwasser	6
7. ENTSORGUNG	6
7.1. Schmutzwasser	7
7.2. Oberflächenwasser	7
7.3. Grundwasser	7
7.4. Abfallentsorgung	7
8. KOSTEN	7

1. GRUNDLAGEN

1.1. Geltungsbereich / Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung der Gemeinde Stockelsdorf hat eine Größe von etwa 0,4 ha. Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kerngemeinde südlich der Lohstraße (L 230). Im Westen ist das Gebiet durch die Stettiner Straße begrenzt, im Osten durch einen Nahversorgungsmarkt mit darüber angeordnetem Wohnen, im Süden durch die Reihenhausbebauung der Stettiner Straße.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

1.2. Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich ist zurzeit durch den Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung überplant und komplett bebaut. Es ist eine maximal eingeschossige Bebauung für das Areal zulässig. Eine Einhaltung dieser Festsetzung ist durch die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhandene zweigeschossige Bebauung nicht möglich. Da die Gebäude auch zukünftig nicht als abgängig anzusehen sind, ist die Umsetzung der Festsetzung nicht realistisch und auch städtebaulich nicht erforderlich. Insofern erscheint eine Anhebung der zulässigen Geschossigkeit planungsrechtlich geboten. Zudem werden die Art der baulichen Nutzung und einige gestalterische Festsetzungen den heutigen Planungsvorstellungen angepasst. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2, 2. Änderung bleiben unberührt.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 dient der Innenentwicklung. Die Aufstellung erfolgt daher nach § 13 a BauGB. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem 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.

1.3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Neuaufstellung der Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stockelsdorf wurde mit Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein (Aktenzeichen IV 647-512.111-55.40) mit Datum vom 30.03.2001 genehmigt und ist am 10.05.2001 wirksam geworden.

Im verbindlichen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Zielaussagen des parallel aufgestellten Landschaftsplanes entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.4. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011

Der Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, wird nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 21 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

1.6. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient das digitale ALK Stockelsdorf.

2. PLANINHALTE

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird von der eines reinen in die eines allgemeinen Wohngebietes geändert, um eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Dies erscheint insbesondere aufgrund der Lage an einer gemeindeverbindenden Landesstraße und in unmittelbarer Nähe zu einem Nahversorgungsmarkt geboten.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird lediglich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von einem Vollgeschoss in zwei Vollgeschosse geändert, um der vorhandenen 2-geschossigen Bebauung -die zukünftig nicht als abgänglich anzusehen ist- Rechnung zu tragen.

Um auch Dachgauben zu ermöglichen, wird Textziffer Nr. 9 („Dachgauben: Auf den Satteldächern der 2-gesch. Häuser sind Dachgauben nicht zulässig.“) ersatzlos gestrichen.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 2, 2. Änderung bleiben unverändert bestehen.

2.3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2, 2. Änderung wurden unverändert übernommen.

2.4. Gestalterische Festsetzungen

Auf die gestalterischen Festsetzungen zu Dächern und Außenwänden im Plangebiet wurde verzichtet, da diese nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen entsprechen. Da sich die Ursprungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2, 2. Änd. auf „WR“-Gebiete bzw. „WAg“-Gebiete beziehen und der Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änd. ein „WA“-Gebiet ausweist, war eine Streichung hier nicht erforderlich.

In Anpassung an heutige Planungsvorstellungen wird außerdem Textziffer Nr. 3 („Garagen: Zugelassen sind Flachdächer bis 5° Neigung oder in WR IO-Gebieten auch mit 30° bis 51° Neigung“) gestrichen, um bei Garagen und Carports auch Dachneigungen von 6 bis 29 Grad zu ermöglichen.

Die gestalterische Festsetzung zu Einfriedigungen bleibt unverändert bestehen.

3. ERSCHLIEßUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung ist von der Lohstraße und der Stettiner Straße aus erschlossen. Alle Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen.

Die Lohstraße ist an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadtverkehr Lübeck GmbH mit der Linie 9 angeschlossen.

4. SCHALLIMMISSIONEN

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Schallquelle der Lohstraße L 230. Die Gemeinde hat 2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 das Ingenieurbüro für Schallschutz Ziegler damit beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen und Schallschutzmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 zu erarbeiten. Da dieses Gebiet ebenfalls an die Schallquelle der Lohstraße, südwestlich in Verlängerung an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änd. in gleicher Art angrenzt und sich die Verkehrszahlen seit 2009 nicht signifikant geändert haben, wurden die Ergebnisse des Gutachtens auch der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änd. zugrunde gelegt.

Zusammenfassend enthält das Gutachten folgende Aussagen (hier für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67, kann in den Grundaussagen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung übertragen werden):

„Die Überplanung betrifft eine Bestandsituation, die im Hinblick auf eventuelle zukünftige Neu-, An- oder Umbauten bezüglich der Verkehrslärmbelastungen zu untersuchen ist.

An den zur Lohstraße hin orientierten nordwestlichen Gebäudefassaden betragen die auf der Grundlage der Verkehrsdaten berechneten Beurteilungspegel 65 - 67 dB(A) tags und 57 - 59 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte werden um 10 - 12 dB(A) tags und 12 - 14 dB(A) nachts überschritten. An den nordöstlichen und südwestlichen Gebäudefassaden nehmen die Lärmbelastungen je nach Tiefe der Gebäude um 5 - 10 dB(A) ab. An den vollständig von der Lohstraße abgewandten und abgeschirmten südöstlichen Gebäudeseiten wird der Orientierungswert tags weitgehend eingehalten. Nachts verbleiben aufgrund des Einflusses der A 1 bei Inversions- bzw. Südostwindwetterlagen, die die Schallausbreitung begünstigen, Überschreitungen von < 5 dB(A).

Eine Abschirmung der Verkehrsgeräusche durch Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Lohstraße kommt aufgrund der innerörtlichen Lage nicht in Betracht.

An der Südostseite der Wohnhäuser stehen aufgrund der Gebäudeabschirmung ausreichend geschützte Bereiche für die Außenwohnnutzung (Terrassen, Gärten) zur Verfügung, die im Hinblick auf die Besonnung dafür auch geeignet sind. Es besteht daher keine Veranlassung, besondere Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 67 zum Schutz von Außenwohnbereichen aufzunehmen.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte an den Gebäudefassaden sind durch passive Schallschutzmaßnahmen auszugleichen, welche bei Neubebauungen vorzusehen sind. Hierzu wurden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.“

5. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH/ERSATZMAßNAHMEN

Da der Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wäre aber ohnehin nicht erforderlich, da die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe bereits vor Planaufstellung zulässig waren.

Grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen, da das Gebiet bereits zum Großteil bebaut und angelegt ist und zusätzliche grünordnerische Festsetzungen nicht für erforderlich gehalten werden.

6. VERSORGUNG

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung ist als vorhandene Bebauung bereits an die bestehenden Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

6.1. 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.

6.2. Gasversorgung

Die zentrale Gasversorgung (Erdgas) erfolgt durch die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH und andere private Anbieter. Auf privatem Grundstück befindet sich im rückwärtigen Bereich eine Gasübergabestation, diese ist inkl. der Leitungen von der Lohstraße aus gem. Auskunft der Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH entsprechend abgesichert.

6.3. 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.

6.4. Fernmeldeeinrichtungen

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

6.5. Brandschutzeinrichtungen / Löschwasser

Der Brandschutz 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. Die Bereitstellung des Löschwassers wird über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt.

Laut Schreiben des Ordnungsamtes der Gemeinde Stockelsdorf vom 08.10.2013 ist die Löschwasserversorgung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung für mindestens 2 Stunden gesichert, es stehen in mehreren Straßen mehrere Hauptleitungen mit einer Durchflussmenge von mindestens 48 – 96 m³/h mit jeweils mehr als 30 Entnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung.

7. ENTSORGUNG

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung ist als vorhandene Bebauung bereits an die bestehenden Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

7.1. Schmutzwasser

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

7.2. Oberflächenwasser

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

7.3. 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.

7.4. Abfallentsorgung

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

8. KOSTEN

Erschließungskosten durch Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung entstehen der Gemeinde nicht.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Stockelsdorf am

gebilligt.

Stockelsdorf, den

Die Bürgermeisterin