

Gemeinde Stockelsdorf

Bebauungsplan Nr. 13, 4. Änderung

für das Gebiet Gewerbegebiet „Albert-Einstein-Straße“, Gebiet nördlich der Kleingartenanlage, östlich der rückwärtigen Bebauung der Georg-Ohm-Straße

Erläuterung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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. Maß der baulichen Nutzung	4
2.2. Maß der baulichen Nutzung/Art der baulichen Nutzung/ Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen/Gestalterische Festsetzungen	4
3. ERSCHLIEßUNG	4
4. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH/ERSATZMAßNAHMEN/ ÜBERSCHLÄGIGE ÜBERPRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
5. VERSORGUNG	7
5.1. Wasserversorgung	7
5.2. Gasversorgung	7
5.3. Versorgung mit elektrischer Energie	7
5.4. Fernmeldeeinrichtungen	7
5.5. Brandschutzeinrichtungen / Löschwasser	7
6. ENTSORGUNG	7
6.1. Schmutzwasser	8
6.2. Oberflächenwasser	8
6.3. Grundwasser	8
6.4. Abfallentsorgung	8
7. HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ	8
8. KOSTEN	9

1. GRUNDLAGEN

1.1. Geltungsbereich / Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13, 4. Änderung der Gemeinde Stockelsdorf hat eine Größe von etwa 12,65 ha. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich der Kerngemeinde. Er entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 und dem der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13, 4. Änderung kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

1.2. Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich ist zurzeit durch den Bebauungsplan Nr. 13 und seine 2. und 3. Änderung überplant und nahezu komplett bebaut.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine größere bauliche Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden. In Anbetracht der aktuellen positiven Entwicklung der Gewerbebetriebe ist beabsichtigt, die zulässige Bebaubarkeit der Grundstücke bezogen auf die Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl im Baugebiet zu erhöhen.

Zurzeit ist eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Es erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 und der Geschossflächenzahl auf 1,8. Nach § 17 Absatz 1 BauNVO „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ wäre im Gewerbegebiet eine GRZ von bis zu 0,8 (GFZ von 2,4) möglich, so dass planungsrechtlich eine Erhöhung der GRZ um 0,1 (GFZ um 0,3) unbedenklich ist.

Alle übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13 und der 2. und 3. Änderung bleiben unberührt.

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. 13, 4. Änderung hauptsächlich als Gewerbliche Baufläche und in kleinen Teilflächen als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Wasserflächen/Biotopsverdachtsflächen dargestellt.

Die Zielaussagen des parallel aufgestellten Landschaftsplanes entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13, 4. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.4. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit 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. 13 ist am 06.01.1982 rechtskräftig geworden. Die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am 25.05.2004 bekanntgemacht; die 2. Änderung ist seit dem 13.01.2006 und die 3. Änderung seit dem 25.07.2008 rechtskräftig.

Die Gemeindevertretung hat am 06.09.2011 die Aufstellung der 4. Bebauungsplanänderung beschlossen.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 dient der Innenentwicklung. Ob die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Grundlage des §13a BauGB gegeben sind, ist im weiteren Verfahren durch eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abzuklären (s. unter Ziff. 4).

Sofern die Aufstellung nach § 13 a BauGB erfolgt, bedeutet dies 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.

1.5. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient das digitale ALK Stockelsdorf.

2. PLANINHALTE

2.1. Maß der baulichen Nutzung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die GRZ von 0,5 auf 0,6 und die GFZ von 1,5 auf 1,8 erhöht. Hierdurch sollen, in dem nahezu vollständig bebauten Areal, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Die Festsetzung der Geschossigkeit gem. der Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 13, 2. Änderung bleibt unverändert bestehen.

2.2. Art der baulichen Nutzung/Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen/Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 und die der 2. und 3. Änderungen bleiben unverändert bestehen.

3. ERSCHLIEßUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13, 4. Änderung ist von der Ahrensböcker Straße aus über die Albert-Einstein-Straße erschlossen. Alle Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen. Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Die Albert-Einstein-Straße ist an den öffentlichen Personennahverkehr der Autokraft GmbH mit der Linie 5912 angeschlossen.

4. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH/ERSATZMAßNAHMEN/ ÜBERSCHLÄGIGE ÜBERPRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Es ist geplant, den Bebauungsplan Nr. 13, 4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen, insofern kann dann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Die vorhandenen Gewerbegebietsflächen im Ursprungsplan sind 100.900 m² groß. Der auf Grundlage des Ursprungsplanes von 1982 zulässige Überbauungswert beträgt 50%, entsprechend 50.450 m² (5,05 ha). Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beträgt der Überbauungswert 60%, d.h. entsprechend 60.540 m².

Gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB (d.h. bei einer Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²) ist eine überschlägige Prüfung notwendig, um festzustellen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Überprüfung auf Grundlage der Anlage 2 zum BauGB

1. Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Die Gemeinde Stockelsdorf erwartet diesbezüglich keine Auswirkungen der Planung, da es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Gewerbeareal handelt. Durch die moderate Erhöhung der Ausnutzungsziffern (Grundflächenzahl um 0,1/Geschossflächenzahl um 0,3) wird die Möglichkeit geschaffen die Betriebsgebäude zu erweitern. Diese Erweiterungen erfolgen zum größten Teil auf Flächen, die derzeit ebenfalls durch Pflasterung etc. versiegelt sind. Gem. § 19 Absatz 4 BauNVO darf durch die Grundflächen von Anlagen wie Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die zulässige Grundfläche bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Auf das UVPG wird verwiesen:

§ 3b UVP-Pflicht aufgrund Art, Größe und Leistung der Vorhaben

(3) Wird der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten, ist für die Änderung oder Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des bestehenden, bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens durchzuführen. Bestehende Vorhaben sind auch kumulierende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 Satz 1. Der in den jeweiligen Anwendungsbereich der Richtlinien 85/337/EWG und 97/11/EG fallende, aber vor Ablauf der jeweiligen Umsetzungsfristen erreichte Bestand bleibt hinsichtlich des Erreichens oder Überschreitens der Größen- oder Leistungswerte unberücksichtigt. ...

2. das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Es ergeben sich keine Auswirkungen, da lediglich die Grundflächenzahl um 0,1 und die Geschossflächenzahl um 0,3 erhöht werden.

3. die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Es ergeben sich keine Auswirkungen, da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt. Die durch die gebietsverträgliche Erhöhung der Grundflächenzahl ermöglichte

betriebliche Erweiterung (Nachverdichtung) dient der Nachhaltigkeit. Sie kann die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft erhöhen und fördert somit eine nachhaltige Entwicklung in einem umweltverträglichen Rahmen.

4. die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Es ergeben sich keine Auswirkungen, da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt. Die vorgenannten Probleme sind aufgrund der Planänderung nach dem gegenwärtigen Planungsstand nicht zu erwarten.

5. die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, hat die Planung keine Auswirkungen.

6. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

insbesondere in Bezug auf

- die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen, den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen, die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Es ergeben sich keine Auswirkungen, da lediglich die Grundflächenzahl um 0,1 und die Geschossflächenzahl um 0,3 erhöht werden.

Folgende Gebiete:

- im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes, Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes, Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes, in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, hat die Planung keine Auswirkungen. Das Plangebiet liegt nicht in einem der aufgeführten Gebiete.

5. VERSORGUNG

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13, 4. Änderung ist als vorhandene Bebauung bereits an die bestehenden Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

5.1. 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.

5.2. Gasversorgung

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

5.3. 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.

5.4. Fernmeldeeinrichtungen

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

5.5. 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 Bereich Albert-Einstein-Straße stehen laut Schreiben des Ordnungsamtes der Gemeinde Stockelsdorf vom 09.05.2005 zwei Hauptleitungen mit einer Vielzahl von Hydranten und Durchflussmengen zwischen 70 und 100 m³/h zur Verfügung.

6. ENTSORGUNG

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13, 4. Änderung ist als vorhandene Bebauung bereits an die bestehenden Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

6.1. Schmutzwasser

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

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. Abfallentsorgung

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

7. HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –“, (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

8. KOSTEN

Der Gemeinde Stockelsdorf entstehen - bis auf die Aufwendungen für die Erstellung des Bebauungsplanes - aufgrund dieser Bauleitplanung keine Kosten.

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

Stockelsdorf, den

Die Bürgermeisterin