



# Gemeinde Stockelsdorf

## Kreis Ostholstein

### Bebauungsplan Nr. 38 - 1. Teilbereich, 1. Änderung

### Gebiet westlich der Ahrensböcker Straße und südlich der Erika-Tyska-Straße



- |   |                           |
|---|---------------------------|
| ■ Aufstellungsbeschluss   | 20.05.2014                |
| ■ Veröffentlichung der Bekanntmachung   | 21.08.2014                |
| ■ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB                                   | 01.09.2014 bis 09.09.2014 |
| ■ Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom | 14.08.2014                |
| ■ Entwurfs- / Auslegungsbeschluss   | 30.03.2015                |
| 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>Anlass und Verfahren der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
3.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung.....	3
3.2	Natur und Umwelt.....	3
3.3	Eigentumsverhältnisse.....	4
3.4	Bisheriges Planungsrecht .....	4
3.5	Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planvorgaben.....	5
<b>4</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>6</b>
5.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung .....	6
5.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.1.2	Bauweise und Baugrenzen .....	6
5.1.3	Gestaltung .....	6
5.2	Verkehrliche Erschließung .....	7
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Immissionen.....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung, Erschließungskosten .....</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Städtebauliche Vergleichswerte .....</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Beschluss.....</b>	<b>10</b>

# 1 Anlass und Verfahren der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat in ihrer Sitzung am 20.05.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 - 1. Teilbereich, 1. Änderung für das Gebiet westlich der Ahrensböcker Straße und südlich der Erika-Tyska-Straße aufzustellen.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38, 1. Teilbereich ist der geplante Abriss und die Neubebauung des östlichen Grundstücks an der Ahrensböcker Straße.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB, der für eine Nachverdichtung 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 finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

# 2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rd. 3.570 m<sup>2</sup>.

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich des Stockelsdorfer Ortszentrums und wird über die Ahrensböcker Straße und die Erika-Tyska-Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Weiterhin verbinden Fuß- und Radwege den Plangeltungsbereich mit den südlich angrenzenden Gebieten des Ortszentrums.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 235/1 (teilw.), 235/3, 1441, 1442, 1443 und 1444 der Flur 3 in der Gemarkung Stockelsdorf.

An den Geltungsbereich grenzen:

- südlich, westlich und nördlich Wohngebiete,
- östlich eine Grünfläche und die Ahrensböcker Straße.

## **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung**

Die Erschließung und die Grundstücksteilung des Änderungsbereichs ist auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 38 - 1. Teilbereich schon vorgenommen und das westlichste Grundstück neu bebaut worden. Der östliche Bereich des Plangeltungsbereichs war bisher bereits durch Wohngebäude bebaut. Die bisher unbebauten Flächen im Plangeltungsbereich werden aktuell gärtnerisch genutzt.

### **3.2 Natur und Umwelt**

#### Bodenschutz / Bodenversiegelung

Im Plangeltungsbereich sind die bestehende Verkehrsfläche und die bisher bebauten Flächen - auf der Grundlage des B-Plans Nr. 38 - 1. Teilbereich - in Verbindung mit den dazugehörigen Wegen, Stellflächen und Nebenanlagen nahezu vollständig versiegelt. Die noch freien Flächen werden gärtnerisch genutzt. Naturnahe Bodenverhältnisse sind nur noch im Bereich des Knicks an der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs vorhanden.

#### Natur- und Artenschutz

Der Knick an der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs ist nach § 30 (2) BNatSchG i.V. mit § 21 (1) LNatSchG geschützt. Im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld befinden sich außer einem weiteren, südlich des Plangeltungsbereichs vorhandenen Knick keine anderen geschützten Biotope im Sinne des § 30 (2) BNatSchG i.V. mit § 21 (1) des LNatSchG.

Da das Plangebiet entweder versiegelt oder Störungen aus dem Gebiet selbst bzw. aus den direkt angrenzenden Wohngebieten ausgesetzt ist, sind im Plangeltungsbereich keine Nist- und Ruheplätze heimischer Vögel, die als europäische Vogelarten dem Artenschutz unterliegen, anzunehmen. Dies gilt auch für die wenigen Bäume im Plangeltungsbereich außerhalb des Knicks. Der Knick im Plangeltungsbereich wird nicht über die bestehende Situation hinaus beeinträchtigt.

Auch für das Vorkommen sonstiger geschützter Arten gibt es aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen und der Nutzungsintensitäten im Plangeltungsbereich und seinem Umfeld keine Hinweise bzw. ist das Vorkommen von national bzw. europaweit geschützten Arten nicht zu erwarten. Dies gilt gleichermaßen für Wirbeltierarten (Säugetiere, Reptilien, Amphibien) und für die Gruppe der Wirbellosen.

#### Trinkwasserschutz

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem nach Wasserhaushaltsgesetz festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Bauflächen in den Wohngebieten befinden sich in Privateigentum. Dies wird sich durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 – 1. Teilbereich nicht ändern.

### **3.4 Bisheriges Planungsrecht**

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung – ist der zu überplanende Bereich als "Wohnbauflächen" dargestellt.

#### Bebauungsplan Nr. 38 - 1. Teilbereich

Die baulichen Nutzungen im B-Plan Nr. 38 - 1. Teilbereich waren innerhalb des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung aufgeteilt in "Reines Wohngebiet" im westlichen und "Allgemeines Wohngebiet" im östlichen Teil.

Im "Reinen Wohngebiet" sind die Grundfläche mit max. 180 m<sup>2</sup>, die Firsthöhe mit max. 10,00 m und die Dachneigung mit 25° - 45° festgesetzt. Für die zulässigen Einfamilien- und Doppelhäuser ist die Zahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt. Die Anzahl der Wohnungen wird im "Reinen Wohngebiet" auf zwei pro Einzelhaus und eine pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die Grundflächenzahl mit maximal 0,35, die Firsthöhe mit max. 10,00 m und die Dachneigung mit 25° - 45° festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 beschränkt. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

### **3.5 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planvorgaben**

#### **Rechtsgrundlagen**

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.

#### **Übergeordnete Planvorgaben**

##### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Gemeinde Stockelsdorf liegt gemäß Landesentwicklungsplan im Ordnungsraum um das Oberzentrum Lübeck. In seinem zentralörtlichen System ist die Gemeinde als Stadtrandkern II. Ordnung dargestellt. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen.

##### Regionalplan des Planungsraumes II 2004

Neben den im Landesentwicklungsplan angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan folgende ergänzende oder konkretisierende Aussagen getroffen: Stadtrandkerne sind wie die Zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

## **4 Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38, 1. Teilbereich ist der geplante Abriss und die Neubebauung des östlichen Grundstücks an der Ahrensböcker Straße. Ziel ist eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte und infolgedessen gegenüber dem B-Plan Nr. 38 - 1. Teilbereich auch eine Neuordnung der Baufenster.

## **5 Inhalte der Planung**

### **5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

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

Die westlichen Grundstücke im Plangeltungsbereich sollen dem Wohnen dienen und werden wie bisher auch als Reines Wohngebiet festgesetzt. Das Reine Wohngebiet wird jedoch an die Neuordnung der Grundstücksgrenzen angepasst, so dass es sich geringfügig in östlicher Richtung erweitert. Die Baufläche wird weiterhin über Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) reglementiert.

Das östliche Grundstück wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Neuordnung der Grundstücksgrenzen im Plangeltungsbereich reduziert sich die Größe des Allgemeinen Wohngebietes zugunsten des Reinen Wohngebietes geringfügig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird wie im Ursprungsplan über Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem B-Plan Nr. 38 - 1. Teilbereich unverändert.

#### **5.1.2 Bauweise und Baugrenzen**

Die Regelung der Stellung der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer Firstrichtung bleibt im Reinen Wohngebiet erhalten. Durch die Vergrößerung des Reinen Wohngebiets kann die Baugrenze geringfügig in östlicher Richtung erweitert werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die Baugrenzen, die sich bisher an der bestehenden Bebauung orientiert haben, geändert. Die Lage der Baugrenze entlang der Erika-Tyska-Straße wird in der Flucht der nördlichen Baugrenze des Reinen Wohngebietes festgesetzt. Die südwestliche Baugrenze, die bisher das zweite bestehende Gebäude im Reinen Wohngebiet mit umfasste, wird in östlicher Richtung zurückgenommen.

Die übrigen Festsetzungen zur Bauweise bleiben gegenüber dem B-Plan Nr. 38 - 1. Teilbereich unverändert.

#### **5.1.3 Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen zielen innerhalb des Plangeltungsbereichs auf ein einheitlicheres Gesamtbild bezüglich der Dachgestaltung, Befestigung von Flächen für die Kfz und Einfriedungen. Auch die Freihaltung der Vorgartenzone von Bebauung, dabei insbesondere von Carports, fördert die Durchgrünung und Durchlichtung des Gebietes im südlichen Bereich der Erika-Tyska-Straße.

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 - 1. Teilbereich gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Offene Einfriedungen sind im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Vorgärten weiterhin zulässig.

## **5.2 Verkehrliche Erschließung**

### **Öffentliche Verkehrsflächen**

Der Änderungsbereich wird durch die Erika-Tyska-Straße erschlossen, die nordwestlich des Änderungsbereichs auf die Ahrensböcker Straße führt.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Stockelsdorf ist durch verschiedene Buslinien des Stadtverkehrs Lübeck gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Lübeck eingebunden. Darüber hinaus liegt die Ortslage Stockelsdorf innerhalb des Regionalbuslinien-netzes der Autokraft.

In der Ahrensböcker Straße (Haltestelle Bäcker gang) und in der Marienburgstraße sind Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in fußläufig gut erreichbarer Entfernung vorhanden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz. Die Bedingungen für Anschlüsse an dieses Netz regelt die "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser" (AVBWASSERV).

Netzbetreiber ist die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH.

### **Gasversorgung**

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Erdgasversorgungsnetz. Die Bedingungen für Anschlüsse an dieses Netz: regelt die "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung - NDAV).

Netzbetreiber ist die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH.

### **Versorgung mit elektrischer Energie**

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



Sofern erforderlich, ist folgendes zu beachten:

- Dem Energieversorger werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung über die Standorte. Die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragungen zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige – zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

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 Primärenergieverbrauch zu senken. In dem Zusammenhang wird die Solarenergienutzung in den Baugebieten empfohlen.

### **Fernmeldeeinrichtungen**

Die Gemeinde wird von der TELEKOM und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und / oder Verlegung ist frühestmöglich – ca. 2 Monate vor Baubeginn – mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. den sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

Alle Telekommunikationsleitungen (Leitungen für Festnetzanschlüsse) sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.

### **Feuerschutzeinrichtungen / Löschwasser**

Der Feuerschutz in Stockelsdorf ist durch die Freiwillige 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 Löschwasserversorgung im Plangeltungsgebiet ist gemäß Schreiben des Ordnungsamtes der Gemeinde Stockelsdorf vom 15.08.2014 gesichert. Innerhalb eines Radius von 300 m im Umkreis des B-Planes Nr. 38 - 1. Teilbereich, 1. Änderung befinden sich mehr als 30 Entnahmestellen für Löschwasser aus mehreren Hauptleitungen.

Das Ordnungsamt bestätigt, dass für den Plangeltungsbereich tatsächlich Löschwasser mit mindestens 48 - 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung steht.

### **Schmutzwasser**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die zentralen Abwasserleitungen der Gemeinde Stockelsdorf im Zentralklärwirk der Stadt Lübeck. Die derzeitige Kapazität der Anlage ist ausreichend. Neu errichtete Gebäudeanlagen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

### **Oberflächenwasser**

Das innerhalb des Plangeltungsbereichs anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem schadlos in den Landgraben abgeleitet. Für die schadlose Abführung des anfallenden Regenwassers sind die "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkana-lisation" (Amtsbl. Schl.-H., Nr. 50, S. 829ff) zu beachten.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein. Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

## **7 Grünordnung**

Gegenüber dem Ursprungsplan sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 - 1. Teilbereich grünordnerische Belange nicht betroffen.

Der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützte Knick an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs wird als zu erhalten festgesetzt.

## **8 Immissionen**

Die Ahrensböcker Straße östlich des Plangeltungsbereichs beeinflusst das Plan-gebiet als Lärmemissionsquelle. Zur Abschätzung der Wirkung und möglicher Schutzmaßnahmen wurde im B-Plan Nr. 38 - 1. Teilbereich eine Lärmabschätzung erstellt.

Die Lärmabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für das Allgemeine Wohn-gebiet Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Durch aktive Maßnahmen ist ein entsprechender Schutz aber nicht erreichbar, weil sowohl die Enge zwischen Straße und vorhandener Bebauung wie auch die bestehende Topographie einen entsprechenden Wall oder eine Wand ausschließen. Es wurde deshalb im B-Plan Nr. 38 - 1. Teilbereich ein Nachweis des passiven Schallschutzes für Bau-anträge festgesetzt.

Seit der Rechtskraft des B-Plans Nr. 38 - 1. Teilbereich gibt es keine neuen Verkehrszählungen. Die Verkehrsmengen auf der Ahrensböcker Straße haben sich nach Aussage des Ordnungsamtes der Gemeinde Stockelsdorf seit dem Jahr 2000 nicht erhöht. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die neue Kreisstraße 13 zu einer Entlastung der Ahrensböcker Straße geführt hat. Infolgedessen wird die Festsetzung zum Nachweis des passiven Schallschutzes für Bauanträge aus dem B-Plan Nr. 38 - 1. Teilbereich übernommen.

## 9 Bodenordnung, Erschließungskosten

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind ebenfalls nicht notwendig oder geplant.

## 10 Städtebauliche Vergleichswerte

<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 38 – 1. Teilbereich, 1. Änderung</b>		<b>gesamt</b>	<b>rd. 3.570 m<sup>2</sup></b>
davon:	Reines Wohngebiet		rd. 2.360 m <sup>2</sup>
	Allgemeines Wohngebiet		rd. 940 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"		rd. 145 m <sup>2</sup>
	Private Grünfläche		rd. 125 m <sup>2</sup>

## 11 Beschluss

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

Stockelsdorf, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

Siegel