

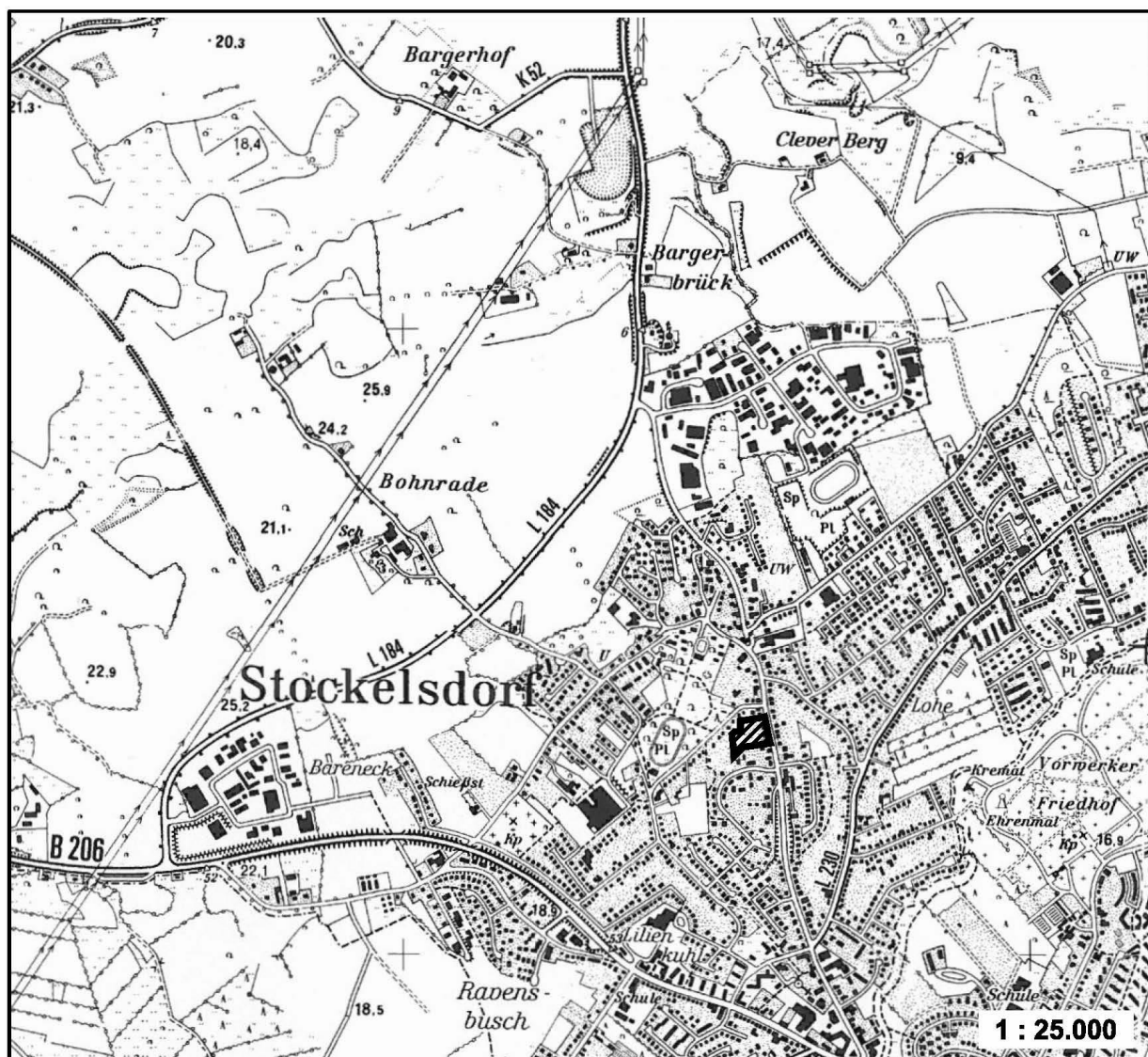


# Gemeinde Stockelsdorf

Kreis Ostholstein

## BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 38, Teilbereich 2, 2. Änderung

für das Gebiet  
westlich der Ahrensböcker Straße, südlich des Bäckergangs und nördlich des Gertrud-Groth-Rings



Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung  
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB,





<b>1</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass.....	4
1.2	Rechtsgrundlagen.....	4
1.3	Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB.....	4
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
3.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung .....	5
3.2	Natur und Umwelt .....	6
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	7
3.4	Bisheriges Planungsrecht .....	7
<b>4</b>	<b>Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen ...</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>9</b>
6.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	9
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	11
6.1.4	Gestalterische Festsetzungen.....	11
6.1.5	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen.....	11
6.2	Verkehrliche Erschließung / ÖPNV .....	12
6.3	Ver- und Entsorgung.....	12
6.4	Schutz vor Lärmimmissionen .....	14
6.5	Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz der Natur.....	14
<b>7</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung, Erschließungskosten .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Vergleichswerte .....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>16</b>

**Anhang: Geeignete Arten für Nach- und Ergänzungspflanzungen an den zu erhaltenden Laubholzhecken**

# **1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung**

## **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat in ihrer Sitzung am 20.05.2014 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38, Teilbereich 2 für das Gebiet westlich der Ahrensböcker Straße, südlich des Bäckergang und nördlich des Gertrud-Groth-Rings aufzustellen.

Anlass der Bebauungsplan Änderung sind geänderte städtebauliche Ziele der Gemeinde für die Wohnbebauung auf den noch nicht überbauten Baugrundstücken im Geltungsbereich und die damit verbundene Neuregelung der Erschließung.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 17.01.2011.

## **1.3 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB**

Da sich der Plangeltungsbereich im Innenbereich befindet, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38, Teilbereich 2 auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt, der für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ermöglicht. Die Planung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen:

- Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Es werden auch keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zum B-Plan Nr. 38, Teilbereich 2., 2. Änderung aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglich-

keitsprüfung 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 können für dieses Aufstellungsverfahren die folgenden Vereinfachungen und Beschleunigungen Anwendung finden:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und -bilanz,
- Verzicht auf die Angaben bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Verzicht auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Stockelsdorf zwischen der Ahrensböcker Straße und dem Bäcker gang.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 202/2, 202/5, 202/10, 217/1, 217/2, 218 und 219 der Flur 3 in der Gemarkung Stockelsdorf. An den Geltungsbereich grenzen an:

- Im Norden ein Wohngrundstück an der Ahrensböcker Straße und ein Gartengrundstück (Flurstücke 215 und 216),
- im Osten die Ahrensböcker Straße,
- im Süden die Wohngrundstücke Ahrensböcker Straße 43a und Getrud-Groth-Ring 6 (Flurstücke 220/1 und 201),
- im Westen ein Wohngrundstück (Flurstück 202/1) und zwei Gartengrundstücke (Flurstücke 202/6 und 202/11).

## **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

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

Der Geltungsbereich und sein Umfeld wird durch eine straßenorientierte Wohnbebauung mit größeren Hausgärten und zurückliegenden unbebauten Gartengrundstücken auf einer nach Nordwesten abfallende Hanglage geprägt. Im Geltungsbereich handelt es sich um ältere zweigeschossige Einfamilienhäuser mit großen langgestreckten Gärten (Ahrensböcker Straße Nr. 47 und 45) und um ein jüngeres zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohnungen

(Ahrensböcker Straße Nr. 49). Die westlich gelegenen Flurstücke im Geltungsbereich sind unbebaut. Das zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus vorgesehene Flurstück 217/2 liegt brach, das für die Einfamilienhausbebauung vorgesehene Flurstück 202/10 wird gärtnerisch genutzt. Am Südrand des Geltungsbereichs verläuft ein privater Fahrweg, der zwei zurückliegende Wohngrundstücke erschließt und an die Ahrensböcker Straße anbindet. Die Grundstücke werden untereinander teilweise von freiwachsenden Laubgehölzhecken mit teilweise markanten Überhältern gegliedert.

Die mit dem B-Plan Nr. 38, Teilbereich 2, 1. Änderung auf den zurückliegenden Grundstücken ermöglichte Einfamilienhausbebauung wurde bisher nicht umgesetzt. Gleiches gilt für den zu ihrer Erschließung vorgesehenen öffentlichen Stichweg zwischen den Grundstücken Ahrensböcker Straße Nr. 49 und 47.

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist weitgehend durch Wohnnutzung geprägt (Einfamilienhausbebauung und einzelne Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern).

## **3.2 Natur und Umwelt**

### **Bodenschutz / Bodenversiegelung**

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich ist gering und beschränkt sich auf die einzelnen Gebäude und deren Zuwegung. Altlasten im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

### **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht in einem nach Wasserhaushaltsgesetz festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

### **Immissionen**

Vom Straßenverkehr auf der Ahrensböcker Straße gehen Lärmimmissionen für die angrenzenden Wohnnutzungen aus.

### **Natur- und Artenschutz**

Die bebauten Einfamilienhausgrundstücke im Geltungsbereich sind durch große Hausgärten geprägt. Das hinter dem Haus Ahrensböcker Straße 49 liegende Flurstück 217/2 liegt seit längerem brach und weist überwiegend halbruderale Gras- und Staudenfluren mit randlichem Strauchbewuchs auf. Das für die Einfamilienhausbebauung vorgesehene Flurstück 202/10 wird gärtnerisch genutzt und ist von Rasenflächen, Obstbäumen und kleinen Schuppen geprägt. Weiterhin sind hier Bienenvölker aufgestellt. Zwischen den Grundstücken im Geltungsbereich verlaufen teilweise freiwachsende Laubholzhecken mit einzelnen markanten Überhältern. Es befinden sich keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) geschützten Biotop im Plangebiet.

Die Wohngebäude und der Gehölzbestand des Geltungsbereichs bieten potenzielle Nist- und Ruhestätten für heimische Vogelarten. Alle heimischen Brutvogelarten sind nach BNatSchG besonders geschützt. Für sie gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG.

### **Ortsbild, Topographie**

Der Geltungsbereich und sein Umfeld ist durch die straßenorientierte Wohnbebauung an der Ahrensböcker Straße und am Bäcker gang und durch die starke Durchgrünung mit den großen Hausgärten und Laubholzhecken mit markantem Baumbestand geprägt. Im nordwestlichen und westlichen Geltungsbereich (Gebiet 3 und 4) fällt das Gelände markant in nordwestliche Richtung um ca. 5 m ab.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Einfamilienhausgrundstücke, das zurückliegende Gartengrundstück (Flurstück 202/10) und der Fahrweg sind in Privateigentum. Das Grundstück mit dem vorhandenen Mehrfamilienhaus (Flurstück 217/1) befindet sich im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft, das dahinterliegende, zu bebauende Grundstück (Flurstück 217/2) im Eigentum der Gemeinde.

### **3.4 Bisheriges Planungsrecht**

#### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 38, Teilbereich 2, 1. Änderung, rechtskräftig seit 30.11.2001 mit folgenden Flächenfestsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet für die Bebauung entlang der Ahrensböcker Straße,
- Reines Wohngebiet im Bereich der zurückliegenden Baugrundstücke,
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zur Erschließung der zurückliegenden Baugrundstücke,
- Private Grünflächen für die großen Hausgärten der Grundstücke Ahrensböcker Straße 47 und 45.

#### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan – Neuaufstellung – der Gemeinde Stockelsdorf vom 10.05.2001 stellt für den zu überplanenden Bereich „Wohnbauflächen“ dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38, Teilbereich 2 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

## **4 Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen**

### **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Die Gemeinde Stockelsdorf liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Achsenraumes und im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck. Die Lohstraße ist als Landesstraße mit Anbindung an die A1 dargestellt.

Im Ordnungsraum Lübeck soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen. Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung liegen innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete.

### **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003**

Im Landschaftsrahmenplan ist im Bereich des Plangebietes ein Wasserschongebiet dargestellt. Ein Wasserschutzgebiet ist für diesen Bereich nicht festgesetzt.

### **Landschaftsplan der Gemeinde Stockelsdorf (August 2000)**

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans der Gemeinde Stockelsdorf stellt für den Geltungsbereich als vorhandene Wohnbaufläche mit gliedernden vorhandenen Gehölzstrukturen zwischen den Grundstücken dar, so z.B. die Laubholzhecke Ahrensböcker Straße Nr. 47 und 49. Konkrete Entwicklungsmaßnahmen sind hier nicht vorgesehen.

## **5 Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38, 2. Teilbereich sind geänderte städtebauliche Ziele für die Wohnbebauung auf den zurückliegenden, noch



nicht bebauten Baugrundstücken im Geltungsbereich und die daraus resultierende Neuregelung der Erschließung.

Auf dem Flurstück 217/2 hinter dem Bestandsgebäude Ahrensböcker Straße Nr. 49 soll anstelle der bisher geplanten Einfamilienhausbebauung ein Mehrfamilienhaus in Anlehnung an das vordere Wohngebäude ermöglicht werden, das auch zur Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus geeignet wäre. Die bisher vorgesehene gemeinsame Erschließung der zurückliegenden Flurstücke (Gebiete 3 und 4) über eine öffentliche Erschließungsstraße zwischen den Grundstücken Ahrensböcker Straße 49 und 47 ist durch diese Planänderung nicht mehr zweckmäßig und soll durch zwei private Zufahrten von der Ahrensböcker Straße geregelt werden.

Die Vorhaben lassen sich unter den bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 38, Teilbereich 2, 1. Änderung nicht realisieren, so dass die 2. Änderung des B-Plans Nr. 38, Teilbereich 2 erforderlich wird.

## **6 Inhalte der Planung**

### **6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorhandenen überwiegenden Wohnnutzung im Geltungsbereich und seinem Umfeld und der bisher im Geltungsbereich bestehenden Festsetzungen wird die straßenorientierte Bebauung weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Gebiet 1). Das zurückliegende Grundstück wird wegen der gleichartigen Bebauung und Grundstücksausnutzung in das allgemeine Wohngebiet mit einbezogen und mit dem vorderen Grundstück Ahrensböcker Straße 49 als eigenes Gebiet 4 abgegrenzt. Im allgemeinen Wohngebiet sollen – wie bisher schon geregelt - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. Beherbergungs-, Gewerbe- und Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden ausgeschlossen. Durch diese Einschränkungen wird im Geltungsbereich und seinem Umfeld ein mögliches Konfliktpotenzial mit der Nachbarschaft z.B. bezüglich Lärmimmissionen gering gehalten.

Bei der geplanten Einfamilienhausbebauung auf dem zurückliegenden Flurstück 202/10 bleibt es bei der bisherigen Festsetzung als Reines Wohngebiet (Gebiet 3).

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Gebiet 1 bleiben die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert: Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, zweigeschossige Bebau-

ung und maximale Firsthöhe von 13 m mit der Oberkante des angrenzenden Gehwegs der Ahrensböcker Straße als Bezugspunkt.

Auch im Gebiet 3 mit geplanter Einfamilienhausbebauung bleiben die Festsetzungen unverändert: GRZ von 0,25, eingeschossige Bebauung mit maximal 10 m Firsthöhe und Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude. Hier wird auch weiterhin die Oberkante des angrenzenden Gehwegs der Ahrensböcker Straße als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe der Gebäude beibehalten, da das Höhenniveau von der Ahrensböcker Straße bis zur direkten Grundstücksauffahrt im Gebiet 3 auf annähernd gleichem Höhenniveau bleibt. Zur Berücksichtigung des erheblichen natürlichen Geländeabfalls nach Nordwesten darf die einzuhaltende Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufs reduziert werden. So wird hier eine angemessene Höhenentwicklung der Gebäude in Bezug auf die Nachbargrundstücke am Bäckergang ermöglicht. Die Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude dient der Einpassung in den nördlich, westlich und südlich angrenzenden Gebietscharakter, um eine ungewollte Überverdichtung und Probleme der Erschließung und der Stellplatzversorgung zu vermeiden.

Im Gebiet 4 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die für die Errichtung von Stellplätzen/Garagen auf der zwischen den beiden Baufenstern festgesetzten Gemeinschaftsfläche für Stellplätze/Garagen auf eine GRZ von insgesamt 0,7 erhöht werden kann. Durch diese Zusammenfassung der Stellplätze kann das zurückliegende Grundstück in Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft von Stellplätzen frei gehalten werden.

Als Obergrenze für die bauliche Ausnutzung wird eine GFZ von 0,7 festgelegt. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude und Ausformung des Daches wird die an der Ahrensböcker Straße bisher festgesetzte maximale Firsthöhe von 13,0 m übernommen und um die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m ergänzt. Bezugspunkt für die Bebauung an der Ahrensböcker Straße (Baufeld „A“) ist die Gehwegoberkante vor dem Gebäude. Da auf dem zurückliegenden Grundstück ein erheblicher Höhenabfall und Geländeversprung um mehrere Meter vorhanden ist, soll die Bebauung in Rücksichtnahme auf die westlich und nördlich gelegene Nachbarschaft geländeangepasst mit versetzten Geschossebenen erfolgen. Zu diesem Zweck werden im südlichen und im nördlichen Teil des Baufeldes „B“ zwei unterschiedliche Bezugshöhen für die maximale First- und Traufhöhe definiert. Eine genaue Festlegung der Lage des Höhenversprungs erfolgt nicht, da dies die Hochbauplanung bei den gegebenen Bedingungen zu stark einengen würde.

Durch die Festsetzung des Gebiets 4 als allgemeines Wohngebiet mit den o.g. Beschränkungen wird der Eigenart der umliegenden vorhandenen und potentiell zulässigen Nutzung (weitgehendes Wohnen) entsprochen. Allein durch die Größenordnung eines Mehrfamilienhauses entstehen keine Belästigungen, die nach der Eigenart des Baugebietes für die Nachbarschaft unzumutbar wären. Mit der

Anordnung der Kfz-Stellplätze auf einer Gemeinschaftsanlage zwischen dem vorhandenen Gebäude Ahrensböcker Straße 49 und dem geplanten Gebäude werden mögliche Störungen für das westlich benachbarte Grundstück durch das Parkgeschehen weitgehend vermieden. Die optische Wirkung des neuen mehrgeschossigen Gebäudes wird durch die festgesetzten Höchstmaße der baulichen Nutzung eingegrenzt.

### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Gebiet 1 bleiben die festgesetzten Baugrenzen und die zulässige offene Bauweise unverändert.

Im Gebiet 3 ist die Lage der Baufenster an die geänderte Erschließung anzupassen. Ansonsten bleibt es wie bisher bei der offenen Bauweise mit Beschränkung auf Einfamilienhäuser.

Im Gebiet 4 waren auf dem rückwärtigen Grundstück bisher zwei Baufenster für einzelne Einfamilienhäuser festgesetzt. Hier wird ein einzelnes größeres Baufenster festgesetzt. In Rücksichtnahme auf die westlich und nördlich angrenzende eingeschossige Einfamilienhausbebauung wird es - soweit es die Geländetopographie zulässt - im östlichen Teil des Grundstücks angeordnet. Auch hier wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt.

### **6.1.4 Gestalterische Festsetzungen**

Die bisherigen baugestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert. Sie dienen im Wesentlichen der Integration der Neubebauung, ohne jedoch den Spielraum für die Neubebauungen zu sehr einzuschränken. Daher erfolgt eine Festsetzung zu den möglichen Dachneigungen, nicht aber eine Einschränkung der Dachformen. Die Festsetzung zu den Einfriedungen dient der Wirksamkeit der Vorgärten für das Straßenbild. Die Beschränkung der Errichtung von Werbeanlagen und deren Größe erfolgt in Anbetracht der hier vorgesehenen Nutzungen.

### **6.1.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

Für die Bebauung ist der Nachweis der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu erbringen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für ein Mehrfamilienhaus im Gebiet 4 werden an die vorhandenen Stellplätze für das Grundstück Ahrensböcker Straße 49 angegliedert. Die erweiterte Stellplatzanlage wird als Gemeinschaftsanlage für beide Baugrundstücke abgegrenzt und festgesetzt. Dadurch können Kfz-Stellplätze auf dem rückwärtigen Baugrundstück in Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohn- und Gartennutzung ausgeschlossen werden. Innerhalb der Gemeinschaftsanlage dürfen auch Kleinkinderspielplätze angelegt werden, die nach § 8 Abs. 2 Landesbauordnung für die hier geplante Nutzung vorzusehen sind.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung / ÖPNV**

### **Straßenverkehrliche Erschließung**

Die Anbindung aller Baugrundstücke im Geltungsbereich an das vorhandene Straßennetz erfolgt wie bisher über die Ahrensböcker Straße.

Die bisher für die rückwärtigen Baugrundstücke (Gebiete 3 und 4) vorgesehene gemeinsame Erschließung durch den Neubau einer verkehrsberuhigten Stichstraße von der Ahrensböcker Straße wird aufgegeben, da sie aufgrund der Eigentumsverhältnisse trotz intensiver Verhandlungen nicht realisiert werden konnte. Insofern wird die Erschließung für diese zurückliegenden Grundstücke nun getrennt vorgesehen.

Für das hintere Grundstück im Gebiet 4 erfolgt die Erschließung über die vorhandene private Zufahrt des Grundstücks 217/1. Zu diesem Zweck sind die hier erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Flurstückes 217/2 zu sichern.

Das Gebiet 3 ist bereits heute über den vorhandenen privaten Fahrweg (Flurstück 202/2) angebunden. Dieser dient auch der Erschließung der benachbarten bebauten Flurstücke 202 und 202/1 und ist im gemeinsamen Eigentum dieser Grundstücksbesitzer. Um die neuen Baugrundstücke auf dem Flurstück 202/10 an die Ahrensböcker Straße anzubinden, sind auf dem Fahrweg und einem Teil des Flurstück 202/2 die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

Die für die Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Stockelsdorf ist durch verschiedene Buslinien des Stadtverkehrs Lübeck gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. In direkter Nähe zum Geltungsbereich befindet sich die Haltestelle „Bäckergang“, die zurzeit vom Stadtverkehr Lübeck mit der Linie 9 (Lübeck-Uniklinikum bzw. Grillenweg – Stockelsdorf – Bad Schwartau ZOB) im 30-Minuten-Takt bzw. tagsüber teilweise auch im 15-Minuten-Takt bedient wird.

## **6.3 Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Versorgungsnetz. Die Bedingungen für Anschlüsse an dieses Netz regelt die „Verordnung über die Versorgung mit Wasser“ (AVBWasserV). Betreiber des Netzes ist die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH. Die Wasserversorgung wird öffentlich-rechtlich betrieben. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

### **Gasversorgung**

Die zentrale Gasversorgung (Erdgas) 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.

### **Fernmeldeeinrichtungen**

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

### **Feuerschutzeinrichtungen / Löschwasser**

Der Feuerschutz in Stockelsdorf ist durch die Freiwillige Feuerwehr 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 - 2. Teilbereich, 2. Änderung befinden sich mehr als 30 Entnahmestellen für Löschwasser aus mehreren Hauptleitungen. Das Ordnungsamt bestätigt, dass für den Plangeltungsbereich Löschwasser mit mindestens 48 - 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung steht.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Zentralklärwerk der Hansestadt Lübeck an der Warthestraße zugeführt. Die derzeitige Kapazität der Anlage ist ausreichend. Bei den rückwärtigen Neubaugrundstücken (Gebiete 3 und 4) erfolgt entweder eine Ableitung mittels Hebeanlage über die geplanten Grundstückszufahrten von der Ahrensböcker Straße (s. Kap. 6.2). Die erforderlichen Leitungsrechte sind entsprechend zu sichern und werden planzeichnerisch festgesetzt als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind). Alternativ kann eine Ableitung nach Westen zum Bäcker gang erfolgen (bereits abgesichertes Leitungsrecht).

### **Oberflächenwasserentsorgung**

Das innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher abgeleitet. Bei den rückwärtigen Neubaugrundstücken (Gebiete 3 und 4) soll erfolgt entweder eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen, soweit dies

möglich ist, oder es ist eine Ableitung zur Ahrensböcker Straße (s.o. Leitungsrechte noch zu sichern,) nach Westen zum Bäcker gang möglich (bereits abgesichertes Leitungsrecht).

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein. Da ein Befahren der geplanten Zufahrtswege für die Gebiete 3 und 4 mit den Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abgelehnt wird, werden die Sammlungen nur in den nächst-gelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem Zweckverband abzustimmen sind. Die Abfall und Wertstoffbehältnisse sind von den betreffenden Anwohnern nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen und nach Leerung wieder zu entfernen.

## **6.4 Schutz vor Lärmimmissionen**

Der Verkehr auf der Ahrensböcker Straße am Ostrand des Bebauungsplanes beeinflusst das Plangebiet durch Lärmimmissionen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38, Teilbereich 2 wurde im Rahmen einer Lärmabschätzung nach DIN 18005 festgestellt, dass für die Baugrundstücke entlang der Ahrensböcker Straße (WA-Gebiet) Lärmschutzmaßnahmen nötig sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) für den erforderlichen Schutz sind aufgrund der städtebaulichen Situation nicht durchführbar. Daher wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, dass im Zuge von An-, Um- oder Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, umzusetzen sind. Da die Festsetzungen zur Bebauung entlang der Ahrensböcker Straße unverändert bleiben, wird diese Regelung in diese Bebauungsplan-Änderung übernommen. Der Nachweis des passiven Schallschutzes muss im Rahmen der Bauanträge erfolgen.

## **6.5 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz der Natur**

Die bereits im B-Plan Nr. 38, Teilbereich 2 vorgesehene Festsetzung der unbebauten, rückwärtigen Hausgärten auf den Grundstücken Ahrensböcker Straße Nr. 43 und 47 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ erfolgte auf Grundlage des dazu erstellten Grünordnungsplans und dient der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung im Geltungsbereich. Sie wird unverändert in übernommen. Die Erhaltungsfestsetzungen für die gliedernde freiwachsende Laubholzhecke zwischen den Grundstücken Ahrensböcker Str. 47 und 49 und der darin stehenden großen markanten Kastanie an der Ahrensböcker Straße werden ebenfalls übernommen.

Der Gehölzbestand an der Flurstücksgrenze zwischen dem Gebiet 4 und dem benachbarten Einfamilienhausgrundstück Bäcker gang Nr. 3 bzw. dem Gebiet 3 soll ebenfalls erhalten bleiben, um die Baugrundstücke mit der unterschiedlich geprägten Bebauung zu gliedern und die optische Wirkung der Mehrfamilienbebauung auf die umgebende Einfamilienhausbebauung abzumildern. Zu diesem Zweck soll der Bestand zu einer mindestens zweireihigen Laubholzhecke entwickelt werden, die hier sukzessive aufgewachsenen Brombeergebüsche sollen zu diesem Zweck entfernt und durch die Anpflanzung geeigneter, standortheimischer Laubgehölzarten ersetzt werden. Weiterhin soll eine mindestens zweireihige Laubholzhecke an der nördlichen Grundstücksgrenze zum benachbarten Gartengrundstück angelegt werden. Im Anhang 1 ist eine Tabelle der hierfür geeigneten Gehölzarten dargestellt.

## 7 Hinweise

Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 15. März durchgeführt werden. Zu erhaltende Gehölzstrukturen im Nahbereich von Bauarbeiten sind während der Bautätigkeiten gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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

Die rückwärtigen Baugrundstücke in den Gebieten 3 und 4 liegen ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Hier sind die Anforderungen des § 5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein hinsichtlich Zugänge und Zufahrten auf die Grundstücke für die Feuerwehr zu beachten.

Gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Es gelten die Verpflichtungen nach § 14 Denkmalschutzgesetz.

## 8 Bodenordnung, Erschließungskosten

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

## 9 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich B-Plan Nr. 38, Teilbereich 2, 2. Änderung	ca.	8.560 m <sup>2</sup>
---	-----	----------------------

davon:

Allgemeines Wohngebiet (Gebiete 1 und 4)	ca.	4.580 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet (Gebiet 3)	ca.	1.940 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen „Hausgarten“	ca.	2.040 m <sup>2</sup>

## 10 Beschluss

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

Stockelsdorf, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin  
(Frau Rahlf-Behrmann)

Siegel



## ANHANG

### Geeignete Arten und Pflanzqualitäten für Nach- und Ergänzungspflanzungen an den zu erhaltenden Laubholzhecken

Arten	
<u>Bäume</u>	
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
<u>Sträucher:</u>	
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball