

# STADT SCHWARZENBEK

## BEGRÜNDUNG ZUR

### 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 46

FÜR DAS IM ÜBERSICHTSBLATT ZUR 5. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANS NR. 46 MIT "GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG"  
BEZEICHNETE GEBIET NORDWESTLICH DER MÖLLNER STRASSE

Stand: 30.09.2010

**Stadt Schwarzenbek**  
Stadtbauamt  
Ritter-Wulf-Platz 1  
21493 Schwarzenbek  
Fon: 0 41 51/881-170  
Fax: 0 41 51/881-290  
E-Mail: ralf.hinzmann@schwarzenbek.de

Planungsbüro:  
**Evers & Küssner**  
Stadtplaner SRL  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon: 0 40/679 55 777  
Fax: 0 40/679 55 779  
E-Mail: mail@ek-stadtplaner.de

# Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Schwarzenbek

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen .....	1
2. Lage des Änderungsbereichs / räumlicher Geltungsbereich .....	1
3. Planungsanlass / Planungserfordernis .....	1
<b>B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>1</b>
1. Regionalplan .....	1
2. Flächennutzungsplan .....	2
3. Bisheriges Planrecht .....	2
<b>C. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>2</b>
1. Bebauung.....	2
1.1. Überbaubare Grundstücksfläche .....	2



## **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen**

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

Da durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 07.07.2010 bis zum 09.08.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am 30.09.2010 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

### **2. Lage des Änderungsbereichs / räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten der Stadt Schwarzenbek, im Mischgebiet nordwestlich der Möllner Straße. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 umfasst einen Teil des Flurstücks 24/11 der Flur 4, Gemarkung Schwarzenbek. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 100 qm.

### **3. Planungsanlass / Planungserfordernis**

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte bauliche Erweiterung des im Geltungsbereich vorhandenen Lebensmittelgeschäfts. Die Firma benötigt für ihre betriebliche Weiterentwicklung und Konkurrenzfähigkeit weitere Neben- und Lagerflächen, die nicht innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzten Baugrenzen errichtet werden können. Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und um den Betrieb mit seinen Arbeitsplätzen am Standort Schwarzenbek zu halten, ist die Bebauungsplanänderung mit einer geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen erforderlich.

## **B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **1. Regionalplan**

Schwarzenbek nimmt als Unterzentrum und äußerer Achschwerpunkt der östlichen Entwicklungsachse über Bergedorf – Reinbek im Rahmen des zentralörtlichen Systems einen besonderen Stand ein, der in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung zunehmend höhere Anforderungen stellt. Dementsprechend sollen die Bemühungen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktionen des Unterzentrums und zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur weiter betrieben werden. Gemäß Regionalplan soll auf der Achse Hamburg-Schwarzenbek die weitere Stärkung des äußeren Achschwerpunktes Schwarzenbek mit Vorrang fortgesetzt werden und auch weiterhin eine Konzentration der Siedlungsentwicklung stattfinden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und der besonderen Siedlungsräume.

## **2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gemischte Bauflächen dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

## **3. Bisheriges Planrecht**

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan Nr. 46 mit seiner 1. bis 4. Änderung. Der Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung u.a. folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet
- GRZ 0,4, als Höchstmaß
- offene Bauweise
- II Vollgeschosse, zwingend

# **C. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

## **1. Bebauung**

### **1.1. Überbaubare Grundstücksfläche**

Das Gebäude Möllner Straße Nr. 57 wird u.a. durch einen Lebensmittelsupermarkt genutzt. Das Gebäude besitzt in etwa eine Grundfläche von 700 qm, was für einen Lebensmittelsupermarkt für heutige Verhältnisse relativ gering ist. Die Firma benötigt deshalb für ihre betriebliche Weiterentwicklung und Konkurrenzfähigkeit weitere Neben- und Lagerflächen, die nicht innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzten Baugrenzen errichtet werden können, da diese aufgrund des relativ kleinen Baufensters lediglich noch eine Erweiterung um 2m in Richtung Nordwesten zulassen würden. Um einen 5 m breiten Anbau zu ermöglichen, ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um 3 m in Richtung Nordwesten erforderlich. Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und um den Betrieb mit seinen Arbeitsplätzen am Standort Schwarzenbek zu halten, wird die Bebauungsplanänderung mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um etwa 100 qm durchgeführt. Ohne eine Bebauungsplanänderung wäre mittelfristig mit einer Verlagerung des Betriebs zu rechnen.

Die durch die Baugrenzenerweiterung betroffene Fläche wird derzeit als Stellplatzanlage sowie zur Gebäudeumfahrt genutzt und ist vollständig versiegelt, weshalb durch die Bebauungsplanänderung auch keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere auch nicht auf den Boden und den Bodenwasserhaushalt zu erwarten sind.

Da es sich um eine Erweiterung der rückwärtigen Baugrenze handelt, sind auch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild ersichtlich. Zu dem nordwestlich angrenzenden Grünzug wird ein städtebaulich vertretbarer Mindestabstand von etwa 3 m eingehalten. Der Grünzug selbst wird durch die Bebauungsplanänderung nicht eingeschränkt. Aufgrund der vorhandenen Vollversiegelung der Fläche zwischen dem Gebäude und den Bäumen des angrenzenden Grünzugs sowie durch den Abstand zu den Bäumen ist durch die bauliche Erweiterung keine Betroffenheit von Baumwurzeln zu erwarten.

Unmittelbar privat genutzte Flächen grenzen an das Flurstück 24/11 nicht an, so dass durch die Bebauungsplanänderung auch keine erheblichen, nachbarschaftlichen Belange betroffen sind.

Insgesamt überwiegen nach Abwägung aller Belange die zu erwartenden positiven Planfolgen hinsichtlich einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gegenüber den geringfügigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den angrenzenden Grünzug.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 30.09.2010 gebilligt.

Schwarzenbek, den .....

.....

(Bürgermeister Frank Ruppert)

Verfasser:

**Evers & Küssner** | **Stadt  
Planer**

Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg