

**Satzung der Stadt Schwarzenbek
über die**

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 (Lupus-Park)

für das am Hans-Koch-Ring gelegene Flurstück 20/36
der Flur 4 der Stadt Schwarzenbek

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 07.06.2012 folgende 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 als Satzung beschlossen.

Einzigte Änderung

Für den in der Anlage zu dieser Satzung umrandeten Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung an Stelle eines Sondergebiets ein Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgesetzt.

Hinweis

Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen der ersten bis sechsten Änderung sind von der textlichen Änderung der 7. Änderung nicht berührt.

Verfahrensvermerke

1. Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 20.09.2011 für die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Lupus-Park" gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.12.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 gefasst.
3. Mit Schreiben vom 12.03.2012 wurde den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13a Absatz 2 Satz 1 Nr. in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben.
4. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 sowie die Begründung hatten in der Zeit vom 14.03.2012 bis zum 16.04.2012 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 07.06.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Die Bebauungsplanänderung wurde am 07.06.2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
7. Die Satzung zur Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenbek, 02. Juli 2012



Siegel

Frank Ruppert
(Bürgermeister)

8. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.07.12 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11.07.12 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, 11. Juli 2012

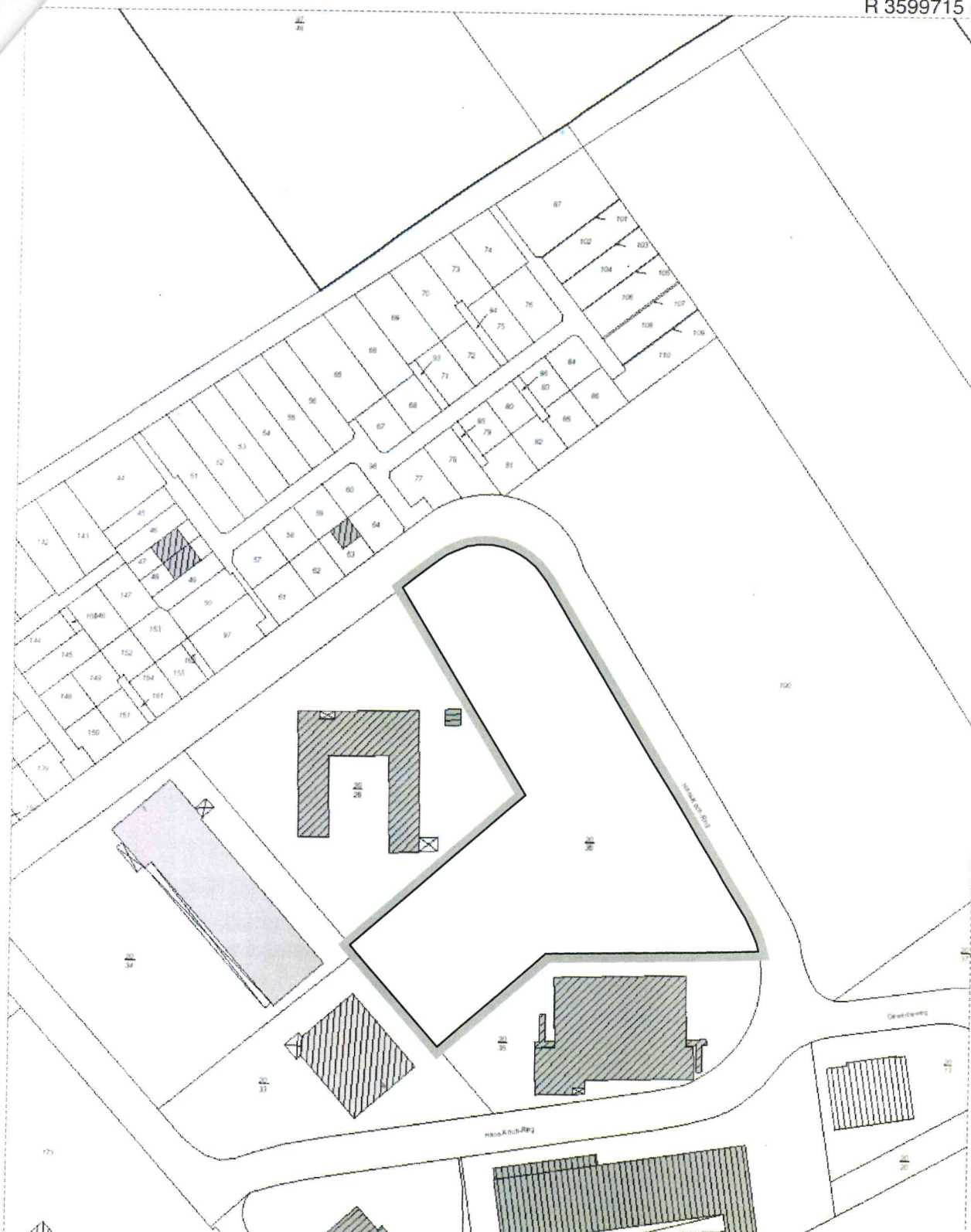


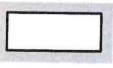
Siegel

Frank Ruppert
(Bürgermeister)

R 3599715 m

H 5932675 m



Titel		Stadt Schwarzenbek	
Inhalt		Anlage zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek	
Legende		 Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55	
Bearbeiter	Evers & Küssner Stadtplaner	Datum	07.06.2012
		Maßstab	1 : 2000



H 5932153 m

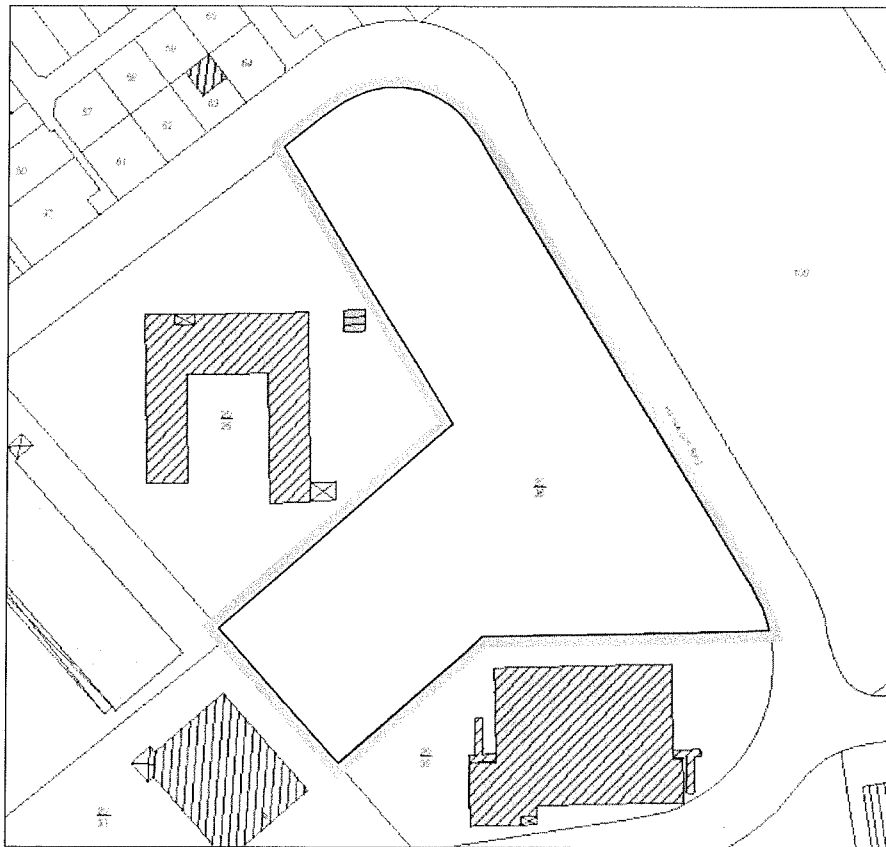
R 3599387 m

STADT SCHWARZENBEK

BEGRÜNDUNG ZUR

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 55 (LUPUS-PARK)

FÜR DAS AM HANS-KOCH-RING GELEGENE FLURSTÜCK 20/36
DER FLUR 4 DER STADT SCHWARZENBEK



07.06.2012

Stadt Schwarzenbek
Fachbereich Bauen und Umwelt
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
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon: 0 40/ 25 77 67 37 0
Fax: 0 40/ 25 77 67 37 9
E-Mail: mail@ek-stadtplaner.de

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich / Bestand	2
3. Planungsanlass / Planungserfordernis	2
B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
1. Regionalplan	2
2. Flächennutzungsplan	2
3. Bisheriges Planrecht	2
C. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, KOSTENANGABEN	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen	4
3. Lärmschutz	4
4. Kostenangaben	4

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 20.09.2011 für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Lupus-Park" gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen.

Zum Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 umfasst eine etwa 1 ha große Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 55.

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine innerörtliche Brache für gewerbliche Nutzung in Kombination mit Wohnnutzungen aktiviert werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) unter 20.000 m² liegt. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.12.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 gefasst.

Von der frühzeitigen Beteiligung mit Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit Schreiben vom 12.03.2012 wurde den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 sowie die Begründung hatten in der Zeit vom 14.03.2012 bis zum 16.04.2012 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll, dass gem. § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange am 07.06.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am 07.06.2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Änderung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I Seiten 466, 479),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert am 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3).

2. Geltungsbereich / Bestand

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 umfasst das Flurstück 20/36 der Flur 4 der Stadt Schwarzenbek, gelegen am Hans-Koch-Ring zwischen der Centa-Wulf-Schule im Norden bzw. Westen, dem Dänischen Bettenlager im Westen und dem Fitness-Treff-Schwarzenbek im Süden. Das etwa 1 ha große Grundstück liegt seit der Kasernenkonversion brach und wurde davor als BGS-Sportplatz genutzt.

3. Planungsanlass / Planungserfordernis

Das Flurstück 20/36 der Flur 4 von Schwarzenbek ist bisher im Bebauungsplan Nr. 55 als Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung bzw. für Schule, Freizeit und Erholung ausgewiesen. Eine entsprechende Nutzung ließ sich in den letzten 10 Jahren seit bestehen des Bebauungsplans Nr. 55 jedoch nicht umsetzen. In der Vergangenheit gab es jedoch mehrere Anfragen von Gewerbetreibenden aus Schwarzenbek, die sich gerne auf dem Grundstück – auch mit dazugehöriger, eigener Wohnnutzung – angesiedelt hätten. Da die interessierten Betriebe überwiegend kleinere Grundstücke benötigen, ist eine Ansiedlung im Bereich des östlich ausgewiesenen Gewerbegebiets auf Grund der Grundstückstiefe – es würden sehr schmale Grundstücke entstehen – nicht praktikabel. Um der gewünschten Nachfrage entgegenzukommen und um ein weiteres, langfristiges Brachliegen des Flurstücks 20/36 zu vermeiden, wird das bisherige Sondergebiet in ein Mischgebiet umgewandelt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1. Regionalplan

Schwarzenbek nimmt als Unterzentrum und äußerer Achsenswerpunkt 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 Achsenswerpunktes 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 ein Sondergebiet „Sport“ dar. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. Ein Abdruck der geplanten Berichtigung des Flächennutzungsplans ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

3. Bisheriges Planrecht

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan Nr. 55 mit seiner 1. bis 6. Änderung. Der Bebauungsplan trifft bisher für das von der 7. Änderung betroffene Gebiet folgende Festsetzungen:

Im Sondergebiet Sport, Erholung und Freizeit sind Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke einschließlich eines Sporthotels mit Veranstaltungs- und Seminarräumen zulässig. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 wurde das Sondergebiet geteilt und für den nördlichen Bereich darüber hinaus eine Schule als zulässig festgesetzt.

Es sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m über öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Sondergebiet Sport, Erholung und Freizeit sind Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke einschließlich eines Sporthotels mit Veranstaltungs- und Seminarräumen zulässig. Die Baugrenzen verlaufen entlang des Rands des Sondergebiets und bilden ein großzügiges Baufeld.

Bauliche und technische Maßnahmen wie Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Weitere textliche Festsetzungen regeln Begrünungsmaßnahmen.

C. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, KOSTENANGABEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die östliche Hälfte innerhalb des Hans-Koch-Rings ist bisher im Bebauungsplan Nr. 55 als Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung bzw. für Schule, Freizeit und Erholung festgesetzt. Die Schulnutzung wurde durch die Centa-Wulf-Schule umgesetzt, die jedoch einen kleineren Teil des Sondergebiets als ursprünglich angenommen nutzt. Aufgrund des Neubaus eines Gymnasiums im Zentrum von Schwarzenbek besteht auch langfristig kein Bedarf für eine neue Schule mit entsprechenden Sportanlagen.

Im Süden wurde ein ehemaliges BGS-Kasernengebäude zu einem Sport- und Fitnessstudio umgenutzt. Weitere Schul-, Sport- und Freizeiteinrichtungen oder ein Sporthotel konnten in den letzten 10 Jahren nicht angesiedelt werden, woraus zu schließen ist, dass für diese Nutzungen im Lupus-Park keine Flächennachfrage besteht.

In der Vergangenheit gab es jedoch mehrere Anfragen von Gewerbetreibenden aus Schwarzenbek, die sich gerne auf dem ungenutzten Sondergebietsgrundstück angesiedelt hätten. Da die interessierten Betriebe überwiegend kleinere Grundstücke benötigen, ist eine Ansiedlung im Bereich des östlich ausgewiesenen Gewerbegebiets auf Grund der Grundstückstiefe – es würden sehr schmale Grundstücke entstehen – nicht praktikabel. Um der gewünschten Nachfrage entgegenzukommen und um ein weiteres, langfristiges Brachliegen des Flurstücks 20/36 zu vermeiden, wird das bisherige Sondergebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Dies entspricht auch dem Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 55, „an geeigneter Stelle Möglichkeiten für eine kleinteilige Funktionsmischung von Wohn- und Arbeitsstätten auf Grundstücksebene (zu) schaffen.“

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 trifft deshalb folgende Festsetzung:

Für den in der Anlage zu dieser Satzung umrandeten Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung an Stelle eines Sondergebiets ein Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets kann der Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken mit integrierter Wohnnutzung Rechnung getragen werden. Die durch die 4. Änderung erfolgte Umwandlung von Mischgebieten in Wohngebiete nördlich des Hans-Koch-Rings kann somit kompensiert werden.

Im Mischgebiet sind Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen, gleichberechtigt, so dass ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet wird.

Mischgebiete erlangen wieder eine größere Bedeutung als in den vergangenen Jahren. Die Trennung von Arbeits- und Wohnstätten hat sich insbesondere wegen der Verkehrsprobleme als nachteilig erweisen. Nutzungsmischungen haben gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem für die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs. Mischgebiete tragen zur Belebung der Städte und deren Ortsteile bei.

Es wurde eine Mischgebietsfestsetzung getroffen, um Wohnen und Arbeiten zusammenzuführen und um zukunftsweisende Bauformen, die diese Mischnutzungen berücksichtigen und beispielhaft umsetzen, zu entwickeln und zu fördern. Damit wird die bisher bereits praktizierte Funktionsnähe im Lupus-Park mit Einzelhandel und Gewerbe im Westen bzw. Süden, Gewerbe im Osten und Wohnen im Norden im Planänderungsgebiet zu einer Funktionsmischung fortgeführt und weiterentwickelt.

Sollte wiedererwarten dennoch eine Nachfrage nach Grundstücken für Sport- oder Freizeitnutzungen oder einem Hotel auftreten, so kann dieser Nachfrage auch mit einem Mischgebiet begegnet werden. In einem Mischgebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes regelhaft zulässig, sofern der Gebietscharakter insgesamt gewahrt bleibt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Aktivierung einer innerstädtischen Brache ermöglicht und die Kasernenkonversion weiterverfolgt. Durch die Ansiedlung weiterer Betriebe und Wohnnutzungen mit einer einhergehenden Belebung des Lupus-Parks werden auch Impulse für die Ansiedlung weiterer Betriebe östlich des Hans-Koch-Rings gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß 1.1 der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Tankstellen im Mischgebiet nicht zulässig sind. Die planerischen Zielsetzungen hierzu haben sich nicht geändert.

2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der Baulichen werden beibehalten, weil sie weiterhin der Umsetzung der städtebaulichen Dichtekonzeption des Ursprungsplans dienen (etwas niedrigere Gebäude zur freien Landschaft hin und etwas höhere Gebäude zur Siedlung hin bzw. in der Mitte des Lupus-Park) und weil sie mischgebietskonform sind sowie der Umsetzung der geplanten Nutzung dienen. Städtebauliche Gründe für eine Änderung der Baugrenzen bestehen ebenfalls nicht.

3. Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 sowie der dritten und vierten Änderung wurden lärmtechnische Untersuchungen im Hinblick auf die Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen/Gewerbenutzungen mit Misch- und Wohnnutzungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets durchgeführt. In Folge wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete festgesetzt, z.B. für das östlich des Planänderungsgebiets gelegene Gewerbegebiet von 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts.

Eine schalltechnische Untersuchung zur Ortsumgehung Schwarzenbek vom 25.01.2012 hat ergeben, dass im Planänderungsbereich Beurteilungspegel von unter 47 dB(A) nachts zu erwarten sind, so dass das geplante Mischgebiet ausreichend vor Straßenverkehrslärm geschützt ist (Immissionsgrenzwert für Mischgebiete nachts 54 dB(A)).

Weitergehende Lärmschutzfestsetzungen sind zum Schutz des Mischgebiets nicht erforderlich.

4. Kostenangaben

Der Stadt Schwarzenbek entstehen durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 keine Kosten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 07.06.2012 gebilligt.

Schwarzenbek, den

02. Juli 2012



Frank Ruppert

(Bürgermeister Frank Ruppert)

Verfasser:

Evers & Küssner | Stadt
Planer

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

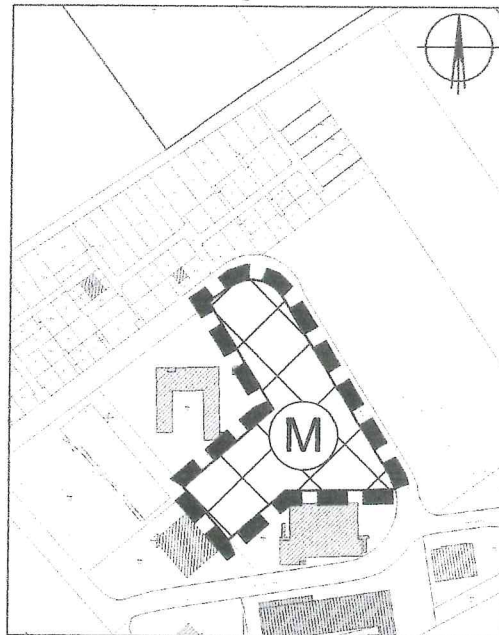
Stadt Schwarzenbek



Anhang zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek

11. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

Planzeichnung

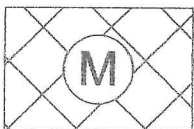


Maßstab 1 : 5000

Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 11. Änderung des Flächennutzungsplans



Gemischte Baufläche