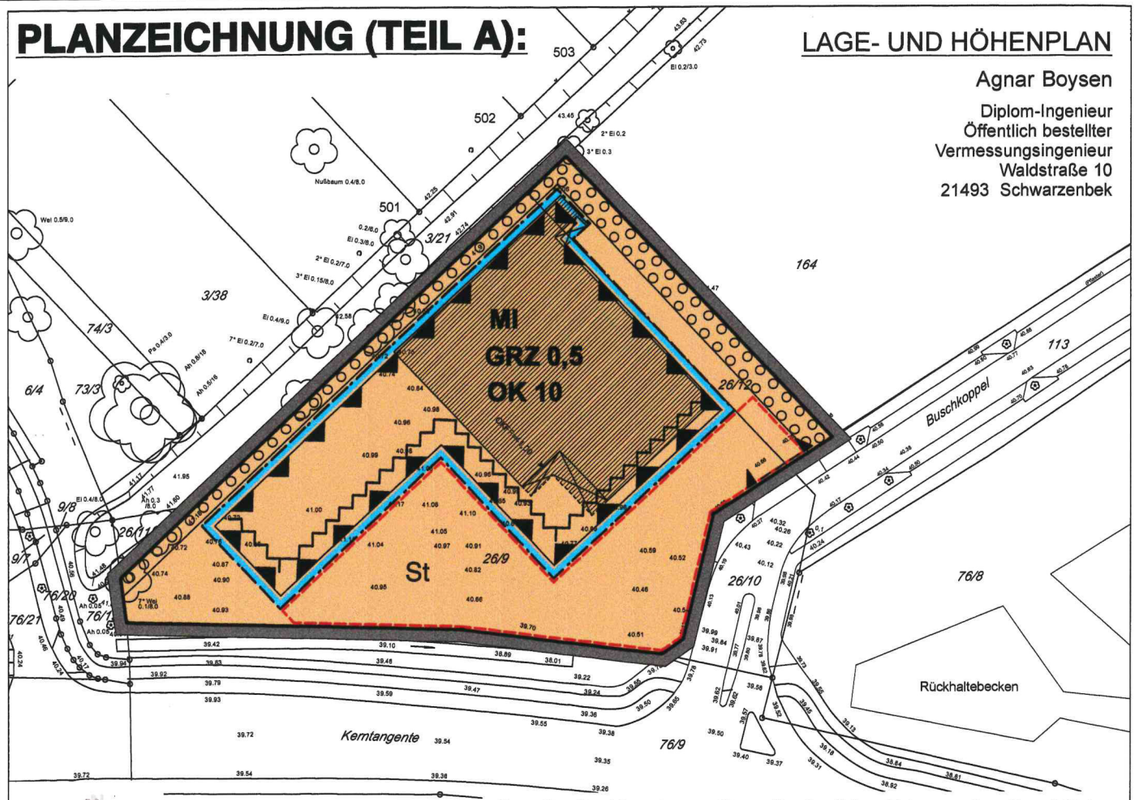
PLANZEICHNUNG (TEIL A):

LAGE- UND HÖHENPLAN

Agnar Boysen
Diplom-Ingenieur
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Waldstraße 10
21493 Schwarzenbek



Maßstab 1 : 1000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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).

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung, § 9 Abs. 7 BauGB
- MI — Mischgebiet, § 6 BauNVO
- GRZ 0,5 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
- OK — Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über dem zugehörigen durchschnittlichen Verkehrsflächenniveau § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Einfahrtbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Fassaden mit Festsetzungen für den passiven Schallschutz, siehe Festsetzung (Teil B) Nr. 4

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z. B. 76/21 — Flurstücksbezeichnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 werden die bestehenden Festsetzungen aufgehoben. Es gelten stattdessen die nebenstehenden zeichnerischen und die folgenden textlichen Festsetzungen.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen unter § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Mischgebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. SCHUTZMASSNAHMEN FÜR BODEN UND WASSERHAUSHALT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberflächenabfluss der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen ist im Baugebiet zurückzuhalten und im benachbarten Regenrückhaltebecken zu reinigen.

4. PASSIVER SCHALLSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Soweit im Mischgebiet schutzwürdige Nutzungen errichtet werden sollen, müssen die Außenbauteile der gekennzeichneten Fassadenabschnitte die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) gemäß Lärmpegelbereich III erfüllen.

5. ANPFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.

6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Im Mischgebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Es ist eine Dachneigung von mindestens 15° einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat am 05.09.2013 der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 zugestimmt.

2. Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 eine bereits genutzte Fläche im Innenbereich der Stadt Schwarzenbek für den dort ansässigen Betrieb besser nutzbar gemacht werden soll, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.11.2103 bis zum 16.12.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.11.2013im Schwarzenbeker Tageblatt orstüblich bekanntgemacht.

   Schwarzenbek, den 28.2.14

   Frank Ruppert (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.01.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.01.2014 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

7. Der katastermässige Bestand am 14.02.14 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Schwarzenbek, den 14.02.14

   Dipl.-Ing. Agnar Boysen (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegelabdruck)

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

   Schwarzenbek, den 28.2.14

   Frank Ruppert (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

9. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.03.2014 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 12.03.2014 in Kraft getreten.

   Schwarzenbek, den 13. März 2014

   Frank Ruppert (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.2014 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 für das Gebiet südlich des Amtsgerichtes, begrenzt im Südosten durch die Buschkoppel, im Süden durch die Kerntangente, im Westen durch die Flurstücke 26/11 und 76/19, im Nordwesten durch das Flurstück 3/21 und im Nordosten durch das Flurstück 164 in der Gemarkung Schwarzenbek, Flur 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan M 1: 25 000

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 54

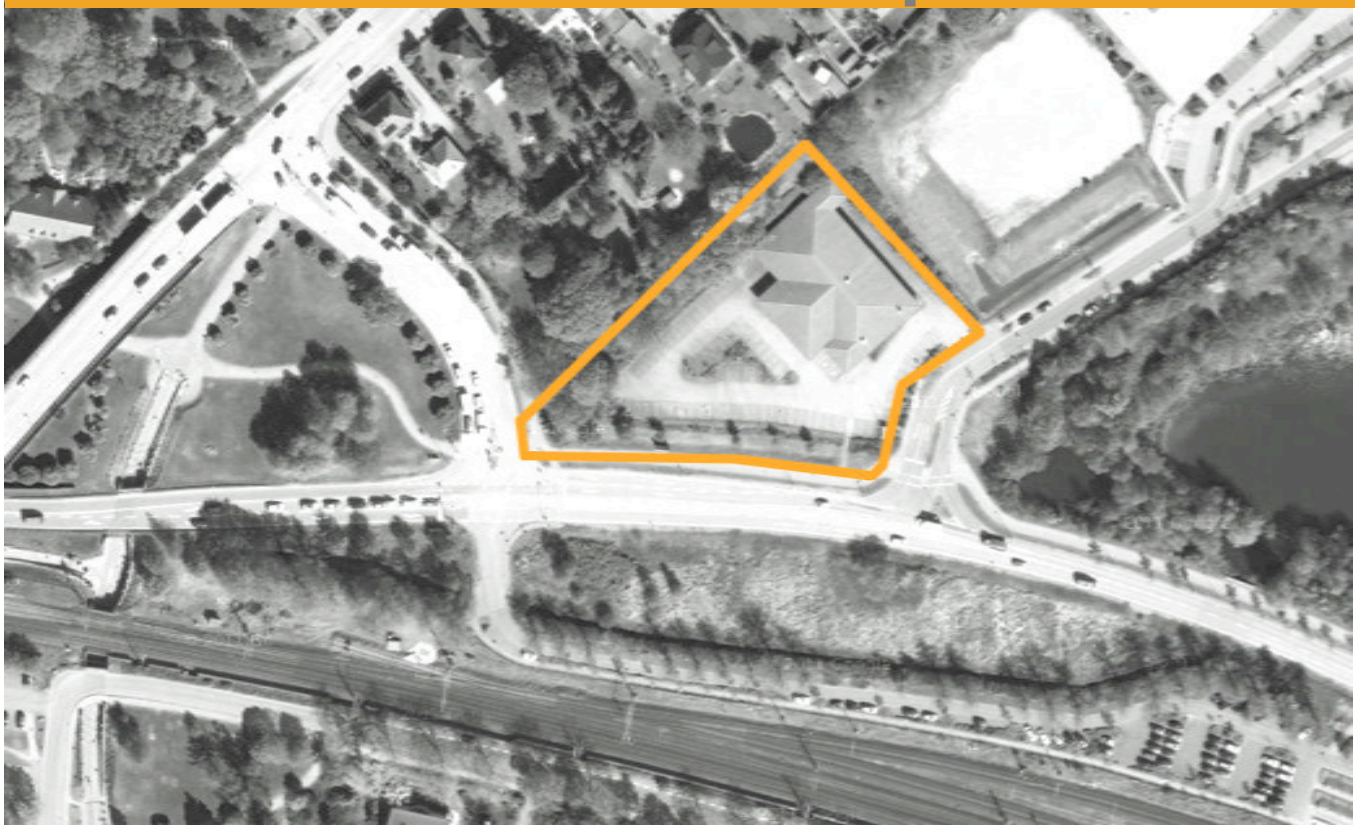
für die Flurstücke 26/9 und 26/12
südlich des Amtsgerichtes
Ecke Buschkoppel / Kermtangente

Endfassung

31.01.2014

Planungsbüro: Evers & Küssner | Stadt Planer
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

2. Änderung des Bebauungsplans 54



Stadt Schwarzenbek

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54

für die Flurstücke 26/9 und 26/12
südlich des Amtsgerichtes Ecke Buschkoppel / Kerntagente

Stand 31.01.2014, Endfassung

Evers & Küssner | Stadt Planer

Evers & Küssner I Stadtplaner
Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0
Fax 040-25776737-9

INHALTSVERZEICHNIS

1 Grundlagen und Verfahrensablauf 2
1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen 2
1.2 Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen 3
2 Anlass der Planung 3
3 Planerische Rahmenbedingungen 3
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände 3
3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 3
3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I 1998 3
3.1.3 Flächennutzungsplan 2002 3
3.1.4 Landschaftsplan 1998 4
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände 4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne 4
3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete 4
3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope 5
4 Angaben zur Lage und zum Bestand 5
5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen 5
5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept 5
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 5
5.1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen 6
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung 6
5.1.4 Gestalterische Festsetzungen 7
5.1.5 Anpflanzgebote 7
5.2 Erschließung, Stellplätze 7
5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten 8
5.3.1 Wasserversorgung 8
5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung 8
5.3.3 Stromversorgung 8
5.3.4 Immissionsschutz 8
5.3.5 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel 8
5.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft 8
6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne 9
7 Flächen- und Kostenangaben 9
7.1 Flächenangaben 9
7.2 Kostenangaben 9

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat am 05.09.2013 der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 zugestimmt.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 eine bereits genutzte Fläche im Innenbereich der Stadt Schwarzenbek für den dort ansässigen Betrieb besser nutzbar gemacht werden soll, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.11.2013 bis zum 16.12.2013 während der Dienststunden 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 05.11.2013 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 30.01.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.01.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am 14.02.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Agnar Boysen, Schwarzenbek, erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1000 mit Stand vom 10.9.2013.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

2 Anlass der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte bauliche Erweiterung des im Geltungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebs.

Bereits im Februar 2011 stimmte der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 zu. Planungsziel war die Ergänzung der textlichen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes – Verbrauchermarkt, um den Standort nördlich der Innenstadt für Verwaltungs- und Ausstellungszwecke nutzbar zu machen. Hiermit sollte der European Textile Center GmbH – ETC – die Möglichkeit gegeben werden, ihre Produkte im leer stehenden Discountergebäude zu präsentieren. Zwischenzeitlich hat sich der Bedarf an Räumlichkeiten für die ETC erweitert, so dass zusätzlich zur Nutzung des ehemaligen Verbrauchermarktes der Bau einer weiteren Halle zur Lagerung und Sortierung der Produkte erforderlich ist. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 wird somit das Sondergebiet – Verbrauchermarkt – durch ein Mischgebiet ersetzt, um der gewünschten Planungsabsicht für den Standort zu entsprechen. Im Weiteren ist die Erweiterung des Baufensters unter Fortfall der Stellplatzanlage beabsichtigt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Stadt Schwarzenbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Der Sachsenwald im Nordwesten des Siedlungsbereiches sowie Waldflächen im Süden des Stadtgebietes werden als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft beschrieben.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I 1998

Die Stadt Schwarzenbek liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum I – Schleswig Holstein Süd, von 1998. Der Regionalplan weist die Stadt als Unterzentrum sowie besonderen äußeren Siedlungsraum auf der Siedlungsachse Hamburg (Bergedorf) – Reinbek – Schwarzenbek aus, was in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung zunehmend höhere Anforderungen stellt. Gemäß Regionalplan soll auf der Achse Hamburg-Schwarzenbek die weitere Stärkung des äußeren Achsenschwerpunktes Schwarzenbek mit Vorrang verfolgt werden und auch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung soll weiterhin stattfinden. Der unmittelbare Planbereich ist Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Schwarzenbek und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

3.1.3 Flächennutzungsplan 2002

Der Flächennutzungsplan 2002 der Stadt Schwarzenbek (Kreis Herzogtum Lauenburg) stellt das Plangebiet als Sondergebiet – Verbrauchermarkt – dar. Im Nordosten schließt daran über den

Geltungsbereich hinaus ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport an. Im Weiteren wird das Plangebiet im Osten von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, im Süden von einer Hauptverkehrsstraße und im Westen von Wohnbauflächen begrenzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 wird das Plangebiet als Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) festgesetzt. Da diese Planung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes abweicht, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.1.4 Landschaftsplan 1998

Der Landschaftsplan 1998 der Stadt Schwarzenbek stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans als Sondergebiet dar. Weiterhin wird das Plangebiet im Osten und Süden von Gehölz- und Grünstrukturen eingefasst. Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich, da mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 das Plangebiet weiterhin als Siedlungsfläche dienen wird, lediglich die Nutzung wird von einem Sondergebiet zu einem Mischgebiet geändert.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 54 (1997). Dieser schafft die planungsrechtliche Grundlage für ein Quartier im Norden der Innenstadt von Schwarzenbek, bestehend aus mehreren Wohngebieten, einem Mischgebiet, einem Sondergebiet – Verbrauchermarkt, mehreren Gemeinbedarfsflächen sowie einer im Osten daran anschließenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und mehreren Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan Nr. 54 wurde in einem Teilbereich bereits einmal geändert. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans gelten bisher die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54:

- Sondergebiet - Verbrauchermarkt
- GRZ 0,4
- Oberkante Gebäude 10 m, als Höchstmaß über dem zugehörigen durchschnittlichen Verkehrsflächenniveau
- geneigte Dächer mit mindestens 15° Dachneigung
- die zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 vom Hundert zu überschreiten
- bei der Gestaltung der Südost- und Südwestfassade ist für den passiven Schallschutz der Lärmpegelbereich III einzuhalten. Das daraus erforderliche Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben beträgt 35 dB(A), für Büroräume u.ä. ist ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) erforderlich
- in den Randbereichen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. 4 Einzelbäume festgesetzt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 (2006) betrifft den im Nordosten an das Plangebiet der 2. Änderung angrenzenden Bereich, welcher bisher Gemeinbedarfsflächen und zugehörige Stellplatzanlagen sowie eine Parkanlage und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzte. Die Änderung beinhaltet den Ersatz der Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr durch ein Mischgebiet sowie die Ergänzung des Ursprungsgeltungsbereiches um nördlich anschließende Flächen zur Ausweisung eines Reinen Wohngebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche – Bildung.

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Nach LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das etwa 0,5 ha große Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt von Schwarzenbek in etwa 0,4 km Luftlinie Entfernung zum Stadtkern. Die unmittelbare Nachbarschaft wird im Norden und Nordwesten durch Wohngebäude gebildet. Im Nordosten wird das Plangebiet durch eine ungenutzte Freifläche begrenzt, daran schließt eine Sport- und Freizeitanlage mit zwei Hallengebäuden sowie weiteren Sportplatzanlagen an. Im Westen des Plangebiets befindet sich eine große, zusammenhängende Grünanlage, die als Regenrückhaltebecken fungiert. Südlich und südwestlich begrenzen Hauptverkehrsstraßen (Kerntangente, B 404) das Plangebiet.

Das Plangebiet wird über die Straße Buschkoppel erschlossen, welche über die Kerntangente an die überörtliche Erschließung angebunden ist. Es setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen. Das Flurstück 26/9 bildet den Großteil des Plangebietes und wird im Nordosten durch das ca. 9 m breite Flurstück 26/12 vervollständigt. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Gebäudekörper, welcher in der Vergangenheit als Lebensmittelmarkt diente und zwischenzeitlich von dem dort ansässigen Unternehmen (European Textile Center GmbH – ETC) für die Präsentation seiner Produkte genutzt wird. Die das Gebäude umgebenden Freiflächen werden überwiegend für Stellplätze mit ihren Zufahrten genutzt und sind nahezu vollständig versiegelt. Einzig in den Randbereichen des Plangebietes (im Nordwesten und Nordosten) ist es durch einen dichten Baum- und Gehölzbestand geprägt, der gleichzeitig als grüner Sichtschutz für die im Nordwesten anschließende Wohnbebauung fungiert.

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 soll auf dem Grundstück des ehemaligen Lebensmittelverbrauchermarktes die Voraussetzung für die Errichtung einer zusätzlichen Halle geschaffen werden. Das derzeit am Standort ansässige Unternehmen nutzt bereits das Bestandsgebäude zur Präsentation seiner Produkte. Aufgrund von Kapazitätsengpässen wird beabsichtigt, im Südwesten des Plangebietes eine zusätzliche Halle zur Lagerung und Sortierung der Produkte zu errichten. Der eingeschossige Gebäudekörper (ca. 18 m x ca. 37 m) wird in einem Abstand von 6 m zum Bestandgebäude mit seiner Längsseite parallel zu nordwestlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Andienung des Gebäudekörpers erfolgt am Kopf der Halle im Nordwesten.

Die Andienung des Bestandsgebäudes bleibt unverändert bestehen. Die vorhandene Stellplatzanlage entfällt für den Bereich des Hallenneubaus, wird jedoch wie bisher im Süden des Plangebietes platziert. Ebenso erfolgt die Erschließung des Grundstücks unverändert über die bestehende Zufahrt im Südosten.

Das Plangebiet wird im Westen, Nordwesten und Nordosten entlang der Grundstücksgrenzen durch einen dichten Baum- und Gehölzbestand geprägt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanänderung erhalten wird.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 soll das bisher als Sondergebiet – Verbrauchermarkt festgesetzte Plangebiet zukünftig als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Die Nutzung des Baugrundstücks durch einen Lebensmittelverbrauchermarkt wurde bereits aufgeben. Aktuell dient der Standort einem dort ansässigen Betrieb zur Präsentation seiner Produkte. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung vorzusehen, ohne jedoch die

bestehende Wohnnutzung in der angrenzenden Umgebung wesentlich zu stören. Ziel ist es durch die Festsetzung eines Mischgebietes, den Betrieb langfristig am Standort zu sichern und erforderliche Kapazitätserweiterungen möglich zu machen. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes unmittelbar an ein zusammenhängendes, im Nordosten bereits vorhandenes Mischgebiet angeschlossen, auf dessen Flächen entsprechend der Gebietsausweisung bereits eine Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen vorzufinden ist. Beide Hauptnutzungen stehen im Mischgebiet gleichberechtigt nebeneinander. Damit sichert die Bebauungsplanänderung in Ergänzung zu den im Nordosten über den Geltungsbereich hinaus reichenden Mischgebietsflächen eine gemischte Nutzung im Bestand und ermöglicht auch zukünftig eine Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe im zentralen Bereich von Schwarzenbek.

Um nur solche Nutzungen zu ermöglichen, die mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind, wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen unter § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes." (vgl. Text (Teil B) Nr. 1)

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr einhergehenden Lärm belastet werden.

5.1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Das bisherige Baufenster wird im Südwesten des Plangebiets um die Fläche des geplanten Hallenneubaus erweitert. Bisher stand der Bereich wegen der dort festgesetzten Fläche für Stellplätze für die Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers nicht zur Verfügung. Ohne den geplanten Hallenneubau, der zur Lagerung und Sortierung der Produkte das Unternehmens unbedingt erforderlich ist, kann der Betrieb am Standort nicht weiter expandieren, so dass die Bebauungsplanänderung erforderlich ist, um das Unternehmen am Standort langfristig zu sichern.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 setzt eine Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß, mit 0,4 fest. Weiterhin wird die maximale Höhe baulicher Anlagen im bereits festgestellten Bebauungsplan Nr. 54 durch die Festsetzung einer Oberkante für Gebäude von 10 m über dem zugehörigen durchschnittlichen Verkehrsflächenniveau festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 geringfügig auf 0,5 erhöht, um den beabsichtigten Hallenneubau planungsrechtlich zu ermöglichen. Da lediglich eine Stellplatzanlage überbaut wird, ändert sich trotz der Anhebung der Grundflächenzahl nicht der Versiegelungsgrad. Die Festsetzung zur Gebäudehöhe wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 übernommen. Damit kann gewährleistet werden, dass sich der Neubau der Halle hinsichtlich Kubatur und Höhe in die gebaute Umgebung einfügt.

Im Weiteren wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden kann, was einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 entspricht. Um im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 gleiche Spielräume für die Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu sichern, wird die Festsetzung wie folgt geändert:

„Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Mischgebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden." (vgl. Text (Teil B) Nr. 2)

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,5 kann durch diese textliche Festsetzung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht wird der mögliche Versiegelungsgrad trotz der Grundflächenzahl von 0,5 insgesamt nicht erhöht, so dass

Verschlechterungen für die Schutzgüter Boden und Bodenwasserhaushalt vermieden werden können. Durch die Festsetzung wird insbesondere die Schaffung eines für die planungsrechtlich festgelegte Nutzung erforderlichen Stellplatzangebots sowie der für den Betrieb zwingend erforderlichen Nebenanlagen, wie Rangierflächen für die Anlieferung etc., Rechnung getragen.

5.1.4 Gestalterische Festsetzungen

Mit der Festsetzung Nr. 4 „Örtliche Bauvorschriften“ des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 werden bereits Aussagen zur beabsichtigten Dachneigung in den einzelnen Baugebieten gemacht, die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgegriffen werden. Dementsprechend wird folgende Festsetzung für den Planänderungsbereich vorgesehen:

„*Im Mischgebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Es ist eine Dachneigung von mindestens 15° einzuhalten.* (vgl. Text (Teil B) Nr. 6)

Mit der Festsetzung der Dachneigung von mindestens 15° kann gewährleistet werden, dass sich die Gestaltung eines neuen Baukörpers auf dem Baugrundstück an den Gestaltungsparametern des bestehenden Baukörpers orientiert. Da auf Grundlage des alten Planrechts ebenfalls eine Dachneigung von mindestens 15° festgesetzt war, wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes diese unverändert beibehalten und macht für die Gebäudekörper innerhalb des Plangebietes eine einheitliche Gebäudegestaltung mit homogener Dachlandschaft möglich.

5.1.5 Anpflanzgebote

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 sind zur Eingrünung des Planänderungsbereiches Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Einzelbaumanpflanzungen festgesetzt worden. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietesgrenze beibehalten. Auf die südliche Anpflanzfläche wird zugunsten einer den betrieblichen Erfordernissen entsprechenden Grundstücksnutzung durch Stellplätze mit ihren Zufahren, Ausstellungsflächen etc. verzichtet. Ebenso wurden die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten vier Einzelbaumanpflanzungen südlich der Grundstückszufahrt nicht mehr berücksichtigt, um eine uneingeschränkte Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Dennoch wird das Plangebiet im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, durch vorhandene Gehölz- und Baumstrukturen auf dem angrenzenden Straßenflurstück der Kerntangente eingegrünt.

Für eine landschafts- und ortsbildgerechte Eingrünung des Plangebietes wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

„Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 5)

Die Festsetzung dient dem Ziel, eine stadtökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und landschaftsgestalterisch optimale Einbindung zu erreichen. Standortgerechte und heimische Pflanzenarten bieten neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen heimischen Tierarten einen nachhaltigen Lebensraum.

5.2 <u>Erschließung, Stellplätze</u>

Das Plangebiet wird über die im Südosten an den Änderungsbereich angrenzende Straße „Buschkoppel“ mittels einer bestehenden Grundstückszufahrt ausreichend erschlossen. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze wurde unverändert im südlichen Bereich des Plangebietes platziert und ist somit den Gebäuden weiterhin vorgelagert. In Anlehnung an die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche hat sich die Fläche für Stellplätze im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erheblich reduziert. Änderungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

5.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Leitungen innerhalb der Straße „Buschkoppel“ sichergestellt.

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung

Änderungen im Bereich der Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 nicht hervorgerufen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Siel in der Straße „Buschkoppel“.

Das Regenwasser wird dem vorhandenen Regenrückhaltebecken östlich des Planänderungsbereichs zugeführt. Dementsprechend wird folgende Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes unverändert beibehalten:

„Der Oberflächenabfluss der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen ist im Baugebiet zurückzuhalten und im benachbarten Regenrückhaltebecken zu reinigen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3)

5.3.3 Stromversorgung

Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden.

5.3.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 wird folgende Festsetzung zum Schutz des Mischgebietes gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen:

„Soweit im Mischgebiet schutzwürdige Nutzungen errichtet werden sollen, müssen die Außenbauteile der gekennzeichneten Fassadenabschnitte die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) gemäß Lärmpegelbereich III erfüllen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 4)

Durch die Festsetzung findet die bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Festsetzung Nr. 12 „Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes“ Berücksichtigung. Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der vorhanden Verkehrslärmbelastung des Plangebietes durch das Verkehrsaufkommen auf der Kerntangente. Entsprechend der Festsetzung ist bei der Errichtung schutzwürdiger Nutzungen im Mischgebiet sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (November 1989) beachtet werden.

5.3.5 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Kampfmittel sind im Plangebiet der 2. Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

5.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 soll die bestehende überbaubare Grundstücksfläche nach Südwesten erweitert werden. Gleichzeitig wird die GRZ von derzeit 0,4 auf 0,5 erhöht. Der gesamtzulässige Versiegelungsgrad von 0,8 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wird beibehalten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Oberkante für Gebäude von 10 m unverändert beibehalten. Ebenso hat auch die Dachneigung von mindestens 15° weiterhin bestand.

Angesichts des unveränderten Versiegelungsgrades sind mit der Vergrößerung der überbaubaren Fläche zur Realisierung des Hallenneubaus keine weitergehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden verbunden. Auch sind die versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt

nicht eingriffsrelevant. Desgleichen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft im Gesamtzusammenhang unbedeutend.

Das Landschaftsbild erfährt durch die vorgesehene Planung ebenfalls keine nennenswerten Veränderungen, die Gebäudehöhe sowie die Dachneigung entsprechen dem geltenden Planrecht, zudem wird das Plangebiet weiterhin allseits eingegrünt. Durch die von Süden vorgelagerten Gehölzbestände ist es von der Kerntangente unverändert wahrnehmbar.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB geändert wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, gelten nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung. Durch entsprechende Festsetzungen können zusätzliche Auswirkungen der Planung auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Versiegelung des Bodens sowie die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt vermieden werden. Andere Schutzgüter werden durch die Planung nicht wesentlich negativ beeinflusst.

6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 ist, wird der Bebauungsplan geändert.

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu vermeiden, werden die Festsetzungen durch die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 2. Änderung komplett ersetzt.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 0,5 ha groß. Es wird vollständig als Mischgebiet festgesetzt.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Schwarzenbek keine Kosten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 30.01.2014 gebilligt.

Stadt Schwarzenbek, den 20.2.2014

.....
(Unterschrift)