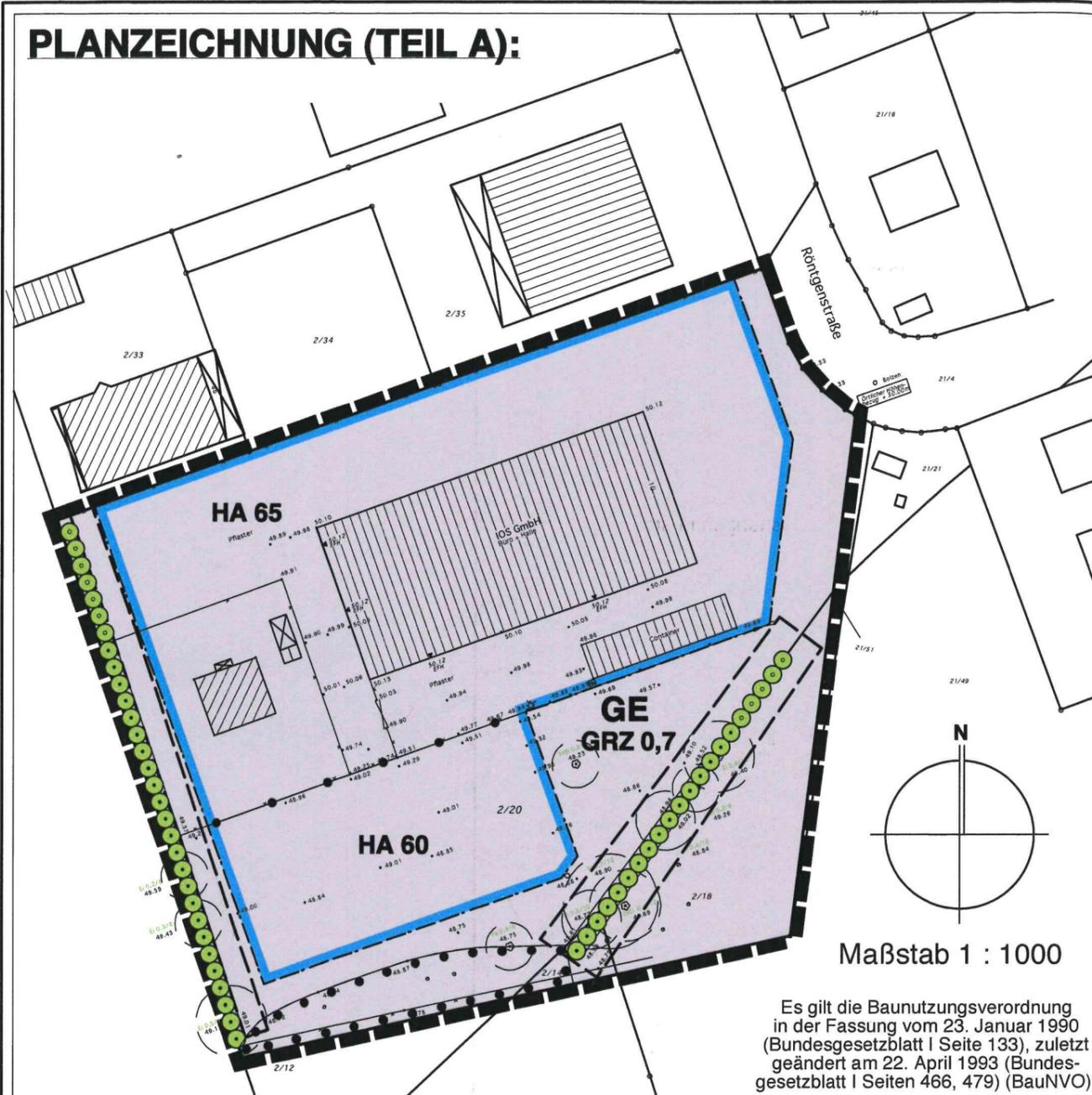


PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- GRZ 0,7** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. HA 65** Höhe baulicher Anlagen über Normal-Null, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Knick, anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Knickschutzstreifen: siehe textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Knick, zu erhalten gemäß § 25 (3) Landesnaturschutzgesetz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

HINWEISE

- Vorhandenes Wohngebäude
- Vorhandenes Gewerbegebäude

- Vorhandene Garage / Carport
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Bäume mit Angaben zur Art und zum Stamm-/ Kronendurchmesser
- Vorhandene Geländehöhen bezogen auf Normal-Null
- Vorhandener Zaun
- Vorhandener Kickwallfuß

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 werden alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 aufgehoben. (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 qm zugelassen werden, wenn sie in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
3. Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Höhenveränderungen und Bodenversiegelungen sind in den festgesetzten Knickschutzstreifen unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten. (§ 1 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
4. Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. (§ 1 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
5. Vorhandene Lücken in den Knicks sind durch Anpflanzungen von Arten der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaften zu schließen. (§ 1 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
2. Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13.09.2007 bis zum 28.09.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der katastermäßige Bestand am 10.08.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwarzenbek, 19.11.2007
Siegelt
Dipl.-Ing. Agnar Boysen
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 09.11.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
5. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.11.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

6. Die Satzung zur Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenbek, 19.11.2007
Siegelt
Frank Ruppert
(Bürgermeister)

7. Der Beschluß der Bebauungsplanänderung 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 20.11.2007 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 21.11.2007 in Kraft getreten.
Schwarzenbek, 21.11.2007
Siegelt
Frank Ruppert
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl Schl.-H. 2000 S. 47), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. März 2007 (GVOBl. 2007, S. 136), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 09.11.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), für das Gebiet südwestlich der Röntgenstraße, westlich und nördlich der Parkanlage an der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, östlich des Flurstücks 3/4 sowie südlich der Flurstücke 2/33, 2/34 und 2/35 (Flur 5 und Flur 11, Gemarkung Schwarzenbek) erlassen:

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 53

für das Gebiet

südlich der Flurstücke 2/33, 2/34 und 2/35, südwestlich der Röntgenstraße, östlich und nördlich der Parkanlagen entlang der Bahnstrecke Hamburg - Berlin und östlich des Flurstücks 3/4

Datum: Fassung vom 09.11.2007
Verfahrensstand: Ausfertigung
Planungsbüro: Evers & Küssner | Stadtplaner
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

STADT SCHWARZENBEK

BEGRÜNDUNG ZUR

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 53

FÜR DAS GEBIET

SÜDLICH DER FLURSTÜCKE 2/33, 2/34 UND 2/35 (FLUR 5, GEMARKUNG SCHWARZENBEK), SÜDWESTLICH DER RÖNTGENSTRASSE, ÖSTLICH UND NÖRDLICH DER PARKANLAGEN ENTLANG DER BAHNSTRECKE HAMBURG - BERLIN UND ÖSTLICH DES FLURSTÜCKS 3/4 (FLUR 5, GEMARKUNG SCHWARZENBEK)



Stand: 09.11.2007

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

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	1
1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	1
2. Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich.....	1
3. Planungsanlass / Planungserfordernis	1
4. Plangrundlage und Planerarbeitung	1
B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	2
1. Regionalplan.....	2
2. Flächennutzungsplan	2
3. Landschaftsplan	2
4. Bisheriges Planrecht.....	2
5. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	3
C. BESTAND	3
D. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	6
1. Bebauung	6
1.1. Art der baulichen Nutzung.....	6
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.3. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
2. Verkehr, Erschließung	7
3. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten.....	7
3.1. Wasserversorgung	7
3.2. Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung	7
3.3. Stromversorgung	7
3.4. Abfallbeseitigung	7
3.5. Immissionsschutz	8
3.6. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	8
4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	8
5. Maßnahmen von Natur und Landschaft	8
5.1. Erhaltungsgebote.....	8
5.2. Anpflanzgebote, Nachpflanzung von Knicks	9
5.3. Ausgleichsmaßnahmen.....	9
5.4. Hinweise zur Beleuchtung.....	9
5.5. Hinweise zur Bauausführung	10
E. FLÄCHENBILANZ, KOSTEN, VERWIRKLICHUNG	10
1. Flächenangaben, Daten	10
2. Kosten und Finanzierung.....	10
3. Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung.....	10
4. Aufhebung bestehender Pläne	10

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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 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 13.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13.09.2007 bis zum 28.09.2007 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 09.11.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.11.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

2. Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Schwarzenbek, im Gewerbe- bzw. Industriegebiet an der Röntgenstraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2/20 der Flur 5 und die Flurstücke 2/14 sowie 2/18 der Flur 11, Gemarkung Schwarzenbek. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha.

3. Planungsanlass / Planungserfordernis

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte bauliche Erweiterung des im Geltungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebs. Die Firma benötigt für ihre betriebliche Weiterentwicklung und Konkurrenzfähigkeit eine weitere Lagerhalle, die auf Grund der beengten räumlichen Situation nicht innerhalb der bisherigen Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 53 errichtet werden kann. Um den Betrieb mit seinen Arbeitsplätzen am Standort Schwarzenbek zu halten, ist die Bebauungsplanänderung mit einer Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden erforderlich, da anderweitige Expansionsmöglichkeiten nicht gegeben sind.

4. Plangrundlage und Planerarbeitung

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 10.8.2007.

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

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zur Bebauungsplanänderung wurde vom LANDSCHAFTSPANUNGSBÜRO JACOB, Ochsenzoller Straße 142 a, 22848 Norderstedt, erarbeitet.

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 überwiegend gewerbliche Bauflächen und am Südrand sowie für das südöstliche Flurstück 2/18 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Lediglich im Süden ist eine kleine, etwa dreieckige Gehölzfläche eingetragen.

Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

4. Bisheriges Planrecht

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung galten bisher die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53:

- Gewerbegebiet
- GRZ 0,7
- GFZ 1,6
- maximal IV Vollgeschosse

Die Baugrenzen sparten etwa das südliche Drittel des Flurstücks 2/20 aus; in diesem Bereich waren zu erhaltende Bäume und Büsche festgesetzt, die jedoch mangels Vermessung nicht genau verortet waren. Am Westrand des Flurstücks 2/20 sowie diagonal zwischen den Flurstücken 2/20 und 2/14 verlaufend waren zu erhaltende Knicks festgesetzt.

An relevanten textlichen Festsetzungen sind die Beschränkung baulicher Anlagen auf 15 m Höhe und der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zu erwähnen. Ausnahmsweise waren Verkaufsflächen in räumlich funktionalem Zusammenhang mit den produzierenden und verarbeitenden Betriebsflächen mit einer max. Fläche von 100 qm zulässig.

Aussagen des bisherigen Grünordnungsplans

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 wurde seinerzeit die Eingriffsregelung des § 8a BNatSchG abgearbeitet. Im zugehörigen grünplanerischen Fachbeitrag wurden die Knickbestände als zu erhalten festgesetzt. Auch für die nördlich des Knicks liegenden Gehölzbestände wurde ein Erhaltungsgebot ausgesprochen. In Ermangelung einer genaueren Vermessungsunterlage wurden die flächigen Festsetzungen damals jedoch sehr pauschal und groß-

flächig vorgenommen, so dass die Darstellung aus heutiger Sicht nicht dem tatsächlichen Bestand entspricht.

Da sich seinerzeit bei der Planaufstellung der städtebauliche und naturschutzfachliche Regelungsbedarf auf den östlichen Teil des Geltungsbereiches konzentrierte, wurden für den aktuellen Geltungsbereich keine weiteren Maßnahmen konkretisiert, sondern im Wesentlichen der Bestand an Gehölzen festgeschrieben. So wurden z.B. für diesen Bereich keine Knickschutzstreifen formuliert.

5. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Am Westrand des Änderungsbereichs sowie diagonal zwischen den Flurstücken 2/20 und 2/18 verlaufend befinden sich nach § 25 (3) Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützte Knicks.

C. BESTAND



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 wird in dem nördlichen Zweidrittel - mit Ausnahme des Einfamilienhauses für einen Hausmeister am Westrand - gewerblich genutzt. Ein etwa 28 x 58 m großer Gewerbebau dominiert dieses Gewerbegrundstück, um den sich gewerbetypische Außenanlagen wie Stellplätze, Anlieferzonen sowie Lager- und Rangierflächen gruppieren. Das südliche Drittel des Geltungsbereichs wird durch Wiesen, Knicks und Gehölze geprägt.

Südöstlich und südlich an das Plangebiet grenzt eine öffentliche Park-/Grünanlage an, westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, nördlich schließen gewerblich genutzte Grundstücke an und östlich grenzt das Plangebiet an die Röntgenstraße. Die Gewerbegrundstücke nördlich des Änderungsbereichs sind als Industriegebiet festgesetzt.

Die Erschließung des Gewerbegrundstücks erfolgt von Osten über die vorhandene Röntgenstraße.

Das Plangebiet ist mit Höhen zwischen 49 und 50 m ü NN weitgehend eben. Im Bereich der Knick sind etwa 0,5 m hohe Knickwälle vorhanden.

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet sind die natürlichen Gegebenheiten des betrachteten Landschaftsausschnitts teilweise überprägt.

Die vorherrschenden Bodenarten (schluffiger bis lehmiger Sand über sandigem Lehm) zählen zu den regional typischen und häufigen Böden und sind daher nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Auch aus Sicht des Wasserhaushaltes sind die überplanten Flächen eher unbedeutend: Die Standorte sind mit Flurabständen von über 2 m als grundwasserfern einzustufen, die Grundwasserneubildungsrate ist von Natur aus aufgrund der undurchlässigen Bodenverhältnisse eher gering. Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.

Infolge der Randlage im Gewerbegebiet sind in den Randbereichen mit den Knicks Gehölzbestände in Anklang an die potentiell natürliche Vegetation vorhanden. Die genaue Lage und die Kronendurchmesser der vorhandenen Überhälter wurden durch eine Vermessung aufgenommen.

Die westliche Grundstücksgrenze wird durch einen landschaftstypischen Knick gebildet, der mit Haselsträuchern und Eichenüberhängern – allerdings nur lückig – bestanden ist.

Der Knick an der südöstlichen Flurstücksgrenze wird von Baumbestand dominiert (Eichen und Birken) und weist nur geringen Strauchbestand auf. Abschnittsweise ist der flache Knickwall auch nur vergrast.

Die Knicks zählen zu den gesetzlich geschützten Biotopen im Sinne des § 25 (3) LNatSchG.

Auf einer Teilfläche am Südrand des Gewerbegrundstücks hat sich auf gesamter Länge und in einer Breite von 4-8 m ein lockerer Birkenbestand (Stammdurchmesser 15-25 cm) mit Grasunterwuchs entwickelt, der in räumlichem Zusammenhang mit den Gehölzbeständen auf der südlich benachbarten Grünfläche steht. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde sind weder die naturnahen Gehölzbestände der öffentlichen Grünfläche noch der Birkenbestand noch beides im Zusammenhang als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen, so dass sich diesbezüglich auch keine weiteren Planungsanforderungen ergeben.

Weitere Gehölzbestände auf der überplanten Fläche sind mit zwei Birkengruppen vorhanden, die sich jeweils aus drei Birken mit mittleren Stammdurchmessern von 20 cm zusammensetzen. Letztgenannte Bestände fallen nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek und sind im geltenden B-Plan auch nicht als Einzelbäume festgesetzt.

Die nicht bestockten Flächen sind als Wiesenfläche ausgebildet und werden regelmäßig gemäht. Sie weisen keine besonderen Standort- und Lebensraumbedingungen auf. Lediglich der jenseits des Knicks im Südosten des Grundstücks gelegene Teil ist stärker ruderalisiert.

Für die Tierwelt des betrachteten Landschaftsausschnitts sind die Knickbestände sowie die flächigen Gehölzbestände im Übergang mit den ausgedehnten Gehölzbeständen der Grünanlage von Bedeutung, da diese den Übergang zur unbesiedelten Landschaft bilden und den örtlichen Biotopverbund für die heimische Tierwelt aufrecht erhalten. Die Gehölzbestände bieten insbesondere für die Vogelwelt geeignete Habitatstrukturen, daneben aber auch für Kleinsäuger, Insekten etc. Die Gehölzränder können auch für Fledermausarten geeignete Leitstrukturen als Jagdhabitats darstellen. Insofern sind auch potentielle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Sinne des § 42 bzw. 10 (2) BNatSchG zu erwarten, wohingegen aus der Gruppe der besonders oder streng geschützten Pflanzenarten aufgrund fehlender Habitateignung entsprechende Vorkommen sehr unwahrscheinlich bzw. auszuschließen sind.

Die kleinklimatischen und lufthygienischen Bedingungen werden durch die Lage im großflächigen Gewerbegebiet mit den nutzungsspezifischen Parametern geprägt. Infolge der Randlage zu den bebauten Flächen und die angrenzenden Gehölzbestände, die Grün- und landwirtschaftlichen Flächen mit ausgleichenden Wirkungen werden die Verhältnisse insgesamt abgemildert.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Änderungsbereiches wird durch die gewerblichen Nutzungen einerseits und die beschriebenen Vegetationsbestände in den Randbereichen andererseits geprägt. Dabei übernimmt insbesondere der Knick an der Westgrenze wichtige siedlungsrandbildende und einbindende Funktionen.



D. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Bebauung

1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich der Röntgenstraße / Grabauer Straße soll nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Schwarzenbek für produzierende und verarbeitende Gewerbe- und Industriebetriebe vorgehalten werden.

Als Art der Nutzung wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 wie bisher und entsprechend der bestehenden Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Um sicherzustellen, dass das Gewerbegebiet wie bisher und auch zukünftig den produzierenden und verarbeitenden Betrieben, die auf eine entsprechende Ausweisung hinsichtlich ihrer Lärmemissionen angewiesen sind, zur Verfügung steht und um zu gewährleisten, dass keine schleichende Verdrängung durch Einzelhandelsbetriebe stattfindet, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 qm zugelassen werden, wenn sie in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen (vgl. Teil B Nr. 2).

Über den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die ohne räumlich-funktionalen Zusammenhang zu produzierenden oder verarbeitenden Betrieben stehen, soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben „auf der grünen Wiese“, losgelöst vom Stadtzentrum verhindert werden. Solche Einzelhandelsbetriebe stehen hinsichtlich ihres Warenangebots oftmals in Konkurrenz mit dem Einzelhandel im Zentrum, wirken sich in vielen Fällen zentrenschädigend aus und gefährden damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

Um den produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte in begrenztem Umfang im Werkverkauf anzubieten, können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 qm zugelassen werden, wenn sie in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen.

Die vorhandene Hausmeisterwohnung kann über § 8 (3) Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl, als Höchstmaß, wird wie bisher mit 0,7 festgesetzt. Der bereits maximal zulässige Versiegelungsgrad nach dem alten Planrecht wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht. Sowohl für die geplante als auch für die vorhandene Bebauung mit ihren Nebenanlagen und Flächenversiegelungen ist die festgesetzte Grundflächenzahl ausreichend. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine zeitgemäße und dem Umfeld eines Gewerbegebiets angemessene baulichen Dichte.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für den Bereich der bestehenden Bebauung mit 65 m über Normal-Null (NN) festgesetzt, was einer Höhe von etwa 15 m über vorhandenem Gelände entspricht. Dieses Maß war auch nach dem bisherigen Planungsrecht des B-Plans Nr. 53 zulässig und soll, da es sich als zweckmäßig, für die wirtschaftliche Nutzung erforderlich und dem Gebietscharakter angemessen erwiesen hat, beibehalten werden. Für den geplanten Hallenneubau im Süden des Geltungsbereichs wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 60 m ü NN festgesetzt, was einer Höhe über dem Gelände von etwa 10 m bis 11 m entspricht. Durch die Höhenreduzierung von 5 m soll ein harmonischer Übergang zur Parkanlage im Süden des Plangebiets sichergestellt werden. Gleichzeitig wird durch die Höhenbeschränkung gewährleistet, dass das geplante Gebäude die vorhandenen Knicks und Bäume nicht überragt, wodurch Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

1.3. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die bisherige Baugrenze im Westen wird in einem Abstand von etwa 5 m bis 6 m vom Knickwallfuß nach Süden weitergeführt. Dieser Abstand zu dem vorhandenen und zu ergänzenden Knick gewährleistet auch zukünftig ausreichende Wuchsbedingungen für die Knickvegetation. Die südliche Baugrenze wird einerseits durch die betrieblich erforderlichen Hallenabmessungen, andererseits durch die erhaltenswerten Bäumen definiert. Eingriffe in den Kronenbereich der Knicküberhälter sollen mit dem gewählten Verlauf der Baugrenzen bis auf ein eventuell geringfügiges Maß vermieden werden.

Im Bereich der Bestandsbebauung entsprechen die überbaubaren Grundstücksflächen in etwa den bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 53 und ermöglichen dem Betrieb geringfügige, den Grundstücksverhältnissen aber angemessene Erweiterungen der Bestandsbebauung.

2. Verkehr, Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über die im Nordosten an den Änderungsbereich angrenzende Röntgenstraße mittels einer bestehenden Grundstückszufahrt ausreichend erschlossen. Änderungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind nicht erforderlich.

Die innere, private Erschließung des Hallenneubaus erfolgt ausschließlich von Norden aus über eine bestehende Rangierfläche. Eine Umfahrung der geplanten Halle ist nach Betreiberangaben nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen, so dass diesbezüglich auch keine Konflikte mit den vorhandenen Knicks und den festgesetzten Knickschutzstreifen oder der im Süden zu erhaltenden Baumgruppe zu erwarten sind.

3. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

3.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Leitungen innerhalb der Röntgenstraße sichergestellt. Da es sich bei dem geplanten Neubau um eine Lagerhalle handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wasserversorgung zu erwarten.

3.2. Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung

Änderungen im Bereich der Abwasserbeseitigung, der Oberflächenentwässerung und Regenrückhaltung werden durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 53 nicht hervorgerufen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Siel in der Röntgenstraße.

Das Regenwasser wird dem vorhandenen Regenrückhaltebecken südöstlich des Planänderungsbereichs zugeführt.

3.3. Stromversorgung

Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden.

3.4. Abfallbeseitigung

Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten ist die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH (AWL) Entsorgungsträger gemäß § 16 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 15. Juli 2006 (BGBl. S. 1619).

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Gebührensatzung. Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB).

3.5. Immissionsschutz

Auflagen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich, da keine störungsempfindlichen Nutzungen im Umfeld vorhanden sind und die vorhandene und geplante Nutzung im Plangebiet nicht über das für ein Gewerbegebiet übliche Emissionsverhalten hinausgeht.

Nördlich und östlich schließen bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiete an, südlich befinden sich Parkanlagen mit dichten Gehölzstrukturen und die westlich des Plangebiets landwirtschaftlich genutzten Grundstücken verursachen ebenfalls keine Immissionskonflikte, zumal im Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek diese Flächen ebenfalls für Gewerbe vorgesehen sind, so dass auch zukünftig diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

Zum Schutz der südlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin befindlichen Wohnbebauung wurde auf eine Heraufzonierung zum Industriegebiet verzichtet.

3.6. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Kampfmittel sind im Plangebiet zur B-Planänderung nicht bekannt.

4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Errichtung der zusätzlichen Halle werden zwar weitere Bodenflächen überbaut und versiegelt. Vor dem Hintergrund der bisher geltenden Grundflächenzahl und der bisherigen Ausnutzung des Baugrundstücks ist jedoch festzustellen, dass es zu keiner erheblichen Mehrversiegelung von Bodenflächen kommt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind angesichts des ausgedehnten Gewerbegebietes und der nur geringen Mehrversiegelung in Verbindung mit den von Natur aus nur gering durchlässigen Böden unerheblich.

Auch für die Schutzgüter Klima und Luft treten durch die Änderung des B-Plans keine erheblichen Beeinträchtigungen ein, da der prägende Gehölzbestand erhalten wird und nutzungsbedingt keine lufthygienischen Belastungen zu erwarten sind.

Infolge der baulichen Erweiterungen kommt es nicht zu Verlusten von bedeutenden Gehölzbeständen. Lediglich die westliche der beiden Birkengruppen muss anlagebedingt beseitigt werden. Mit der Bebauung der Wiesenfläche gehen keine Lebensräume verloren, für die Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen.

Beeinträchtigungen der Knicks und sonstigen Gehölzbestände und der daran gebundenen Tierlebensräume werden durch die nachfolgend beschriebenen Schutz- und Minimierungsmaßnahmen weitgehend reduziert.

Artenschutzrechtliche Belange werden mit Ausnahme des Verlustes der Birkengruppe nicht betroffen, da der wesentliche Knick- und Gehölzbestand erhalten bleibt. Verbotstatbestände im Sinne des § 42 (1) und (2) BNatSchG treten somit nur mit dem Verlust potentieller Brutplätze von Vögeln in den Birken ein, für die formal eine Befreiung gemäß § 62 BNatSchG erforderlich wird.

Beeinträchtigungen von potentiellen Jagdtrassen von Fledermäusen (Gehölzsäume) sind unwahrscheinlich, da die Leitstrukturen erhalten werden, die Halle einen Abstand einhält und die Höhe des Gebäudes geringer als die der Gehölzbestände sein wird.

Das Landschaftsbild erfährt keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die randlichen Knicks und Gehölzbestände erhalten und nachhaltig gesichert werden und somit die Einbindung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

5. Maßnahmen von Natur und Landschaft

5.1. Erhaltungsgebote

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche erfolgt unter Berücksichtigung der Knick- und Gehölzbestände. Zum Knickbestand an der Westgrenze wird ein Abstand von mind. 5 m zwischen Wallfuß und Baugrenze, d.h. geplanter Halle festgesetzt, der auf 4 m Breite als Grün-/ Knickschutz-

streifen anzulegen ist. Damit wird der Entwicklungsraum für den Knick sowohl im Kronen- als auch im Wurzelbereich gesichert und Beeinträchtigungen vermieden.

Nach Süden hält die Baugrenze ebenfalls einen Abstand von mindestens 4 m zu den Traufbereichen der Birkenbestände sowie zum Knick an der südöstlichen Flurstücksgrenze. Ein Heranrücken an den mächtigen Eichenüberhälter ist bei gleichzeitiger Wahrung der sonstigen Abstände allerdings unvermeidbar, so dass sich der Halleneckpunkt nahe dem Traufbereich befindet. Eine Verringerung der Gebäudegrundfläche ist aus funktionalen Gründen nicht möglich. Grundsätzlich wird jedoch auch entlang dieses Knicks ein Schutzstreifen von 4 m festgesetzt, so dass die Kronenbereiche der weiteren Überhälter geschützt sind.

Um den Erhalt und die Entwicklung der Knicks langfristig zu sichern, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Höhenveränderungen und Bodenversiegelungen sind in den festgesetzten Knickschutzstreifen unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten (vgl. Teil B Nr. 3).

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind in einer Breite von 4 m von Versiegelungen, Nebenanlagen, Höhenveränderungen etc. frei zu halten und als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sollten maximal einmal jährlich gemäht werden, frühestens ab August. Das Mähgut ist abzufahren. Damit werden Saumzonen entlang der Knicks gefördert, die als naturnahe Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt zur Verfügung stehen und die Funktionsbeeinträchtigungen der Knicks durch die heranrückende Bebauung kompensieren.

Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben (vgl. Teil B Nr. 4).

Die Festsetzung der Ersatzpflanzverpflichtung dient dazu, eine schleichende Auslichtung der Knicks zu verhindern und gewährleistet, dass nicht angewachsene Knickanpflanzungen standortgerecht und lebensraumtypisch ersetzt werden.

5.2. Anpflanzgebote, Nachpflanzung von Knicks

Vorhandene Lücken in den Knicks sind durch Anpflanzungen von Arten der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaften zu schließen (vgl. Teil B Nr. 5).

Die vorhandenen, abschnittsweise lückigen Knicks sind durch Nachpflanzungen mit landschaftstypischen Arten der Schlehen-Hasel-Knicks zu ergänzen, um deren Lebensraumfunktionen zu stärken und die Einbindung in das Landschaftsbild – insbesondere nach Westen – zu unterstützen. An der westlichen Grenze wird der vorhandene Knick zudem auf etwa 20 m Länge ergänzt.

Die standortgerechte und einheimische Pflanzengesellschaft bietet neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen einheimischen Tierarten einen nachhaltigen Lebensraum.

5.3. Ausgleichsmaßnahmen

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufen werden, sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht notwendig. Durch die Bebauungsplanänderung wird auch kein Versiegelungsgrad ermöglicht, der nicht bereits durch die bisherigen Festsetzungen zulässig war.

5.4. Hinweise zur Beleuchtung

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Tierwelt, insbesondere der Insektenfauna, aber auch lichtscheuer Fledermausarten, sollten Natriumdampf-Niederdrucklampen oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen verwendet werden, da diese Lampentypen keine oder nur noch geringe Anteile des kurzwelligen UV-Lichtes, geringere Oberflächentemperaturen, gerichtete Lichtabgaben ohne Fernwirkung in die Umgebung und eine Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten haben. Zudem sollte auf eine Beleuchtung der Grundstücksfläche westlich und südlich der Halle verzichtet werden, um die hier angrenzenden Habitatstrukturen der Gehölzbestände nicht zu beeinträchtigen.

5.5. Hinweise zur Bauausführung

Während der Bauzeit sind die Knicks und der Birkenbestand in einem Abstand von 3 m zum Knickwallfuß durch einen festen Bauzaun zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb frei zu halten.

Im Bereich des Eichenüberhälters an der Südostecke der geplanten Halle sind für die Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen gegen Überfahren des Wurzelbereichs vorzusehen. Notwendige Schnittmaßnahmen im Lichtraumprofil sind fachgerecht und außerhalb der Vegetationsperiode auszuführen.

E. FLÄCHENBILANZ, KOSTEN, VERWIRKLICHUNG

1. Flächenangaben, Daten

Das Plangebiet ist etwa 1,21 ha groß und wird vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt. Anderweitige Bodennutzungen im Sinne des BauGB sind nicht vorgesehen.

2. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Schwarzenbek keine Kosten, da alle Bau-, Erschließungs- und Planungskosten von dem privaten Grundeigentümer übernommen werden.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB oder öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Aufhebung bestehender Pläne

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 53 sollen den örtlichen und zeitgemäßen Anforderungen angepasst und auf das Vorhaben mit seinen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Auswirkungen zugeschnitten werden. Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 53 zu vermeiden, die zu unbestimmten Regelungen oder nicht eindeutigen Rechtssituationen führen könnten, trifft die Bebauungsplanänderung folgende Festsetzung:

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 werden alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 aufgehoben (vgl. Teil B Nr. 1).

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 09.11.2007 gebilligt.

Schwarzenbek, den

19. November 2007

Frank Ruppert

(Bürgermeister Frank Ruppert)



Verfasser:

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg